

2024



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W 2024 ROKU UWZGLĘDNIAJĄCE WYMOGI UJAWNIEŃ
DLA SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA WW. OKRES

BIELSK PODLASKI, 14 KWIETNIA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	List prezesa do akcjonariuszy.....	4
2.	Wprowadzenie	8
2.1.	Informacje wprowadzające	8
2.2.	Kalendarium zdarzeń.....	9
2.3.	Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy Unibep	12
3.	Działalność Grupy Unibep	17
3.1.	Przedmiot działalności	17
3.2.	Opis Grupy kapitałowej Unibep	18
3.3.	Informacja o zaopatrzeniu	20
3.4.	Działania rozwojowe	20
4.	Rynek i perspektywy rozwoju.....	21
4.1.	Otoczenie rynkowe	21
4.2.	Perspektywy oraz strategiczne kierunki rozwoju Grupy.....	28
5.	sytuacja finansowa Grupy Unibep	44
5.1.	Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	44
5.2.	Wyniki segmentów operacyjnych	54
5.3.	Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy	56
5.4.	Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi	57
5.5.	Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2024 r.	57
5.6.	Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	58
5.7.	Inwestycje	61
5.8.	Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych.....	62
5.9.	Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym.....	63
5.10.	Prognozy wyników finansowych	65
5.11.	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji.....	65
6.	Opis istotnych wydarzeń	66
6.1.	Umowy istotne dotyczące działalności operacyjnej.....	66
6.2.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	72
6.3.	Znaczące umowy finansowe	73
6.4.	Pozostałe istotne wydarzenia.....	73
6.5.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym	75
7.	Oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego przez Unibep SA w 2024 r.	80
7.1.	Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego	80
7.2.	Zasady od stosowania których emitent odstąpił.....	80
7.3.	Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta, systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	83
7.4.	Informacje o akcjach i akcjonariacie	83
7.5.	Władze spółki	88

7.6.	Polityka różnorodności względem organu zarządzającego i nadzorującego	101
7.7.	Informacje nt. Firmy audytorskiej	102
8.	Pozostałe informacje	104
8.1.	Opis ryzyk i zagrożeń	104
8.2.	Postępowania sądowe	105
8.3.	Informacja n/t działalności charytatywnej i sponsoringowej.....	107
9.	Raport zrównoważonego rozwoju	108
9.1.	Informacje ogólne	108
9.2.	Środowisko naturalne	133
9.3.	Społeczeństwo	166
9.4.	Ład korporacyjny	198
10.	Oświadczenia Zarządu	207

1. LIST PREZESA DO AKCJONARIUSZY

Szanowni Państwo

W ostatnim czasie cały rynek budowlany poddawany jest różnym turbulencjom. Niepewność i permanentna zmienność stały się codziennością dla wielu przedsiębiorstw, w tym dla naszej Grupy Kapitałowej. Wpływ czynników ogólnoswiatowych, zawirowania geopolityczne wynikające z trwającą wojny na Ukrainie, wciąż wysoka inflacja oraz nieustannie trudna sytuacja na rynku pracy znacznie utrudniły i zwiększyły ryzyko prowadzenia biznesu.

Biorąc pod uwagę wiele niekorzystnych trendów, w tym bardzo słabe odczyty dotyczące produkcji budowlano-montażowej w czwartym kwartale 2024 roku prognozujemy, że łączna wartość produkcji budowlano-montażowej dla firm zatrudniających ponad 9 osób spadła realnie - tj. po wyeliminowaniu czynników o charakterze inflacyjnym - w 2024 roku nawet o ok. 14% w porównaniu do danych za 2023 rok.

Na tym tle wyniki Grupy Kapitałowej Unibep kształtują się zadowalająco. Dla naszej działalności, rok 2024 w porównaniu rokiem 2023 to czas zdecydowanej poprawy sytuacji pod względem osiągniętych wyników finansowych. Grupa Kapitałowa Unibep zakończyła rok 2024 w zyskiem netto na poziomie 107,7 mln zł wobec straty rok wcześniej na poziomie – 156,5 mln zł, przy sprzedaży ok. 2,61 mld zł (wzrost o 7,3 proc. r/r). Zaś wynik jednostki dominującej – Unibep SA – osiągnął poziom 29,2 mln zł przy stracie - 160,9 mln zł w roku ubiegłym.

W 2024 roku w całej Grupie Unibep kontynuowaliśmy, zapoczątkowany już rok wcześniej, przegląd wielu aspektów funkcjonowania, w tym procesów dotyczących identyfikacji i zarządzania ryzykami oraz procesów wewnętrznych. Podjęliśmy też trud związany z przekierowaniem działań kontraktacyjnych, aby w trudnym otoczeniu rynkowym skupić energię akwizycji na poszukiwaniu kontraktów posiadających zdrowe warunki finansowe, unikając uczestnictwa w wykańczających wojnach cenowych pomiędzy uczestnikami ogłaszanych przetargów.

Szczególną uwagę zwracaliśmy również na komunikację rynkową, aby intencja działań i aktywności w ciągu 2024 roku służących poprawie sytuacji finansowej była czytelna dla wszystkich interesariuszy.

W zakresie kwestii ładu korporacyjnego porządkowaliśmy i uzupełniliśmy struktury organizacyjne, w tym struktury w zakresie kontroli decyzji biznesowych, które obecnie podejmowane są na podstawie wnikliwej analizy zagrożeń i ryzyk biznesowych, identyfikowanych przez szeroko pojęte zespoły wsparcia.

Pragnę wskazać, że definiując naszą przyszłość omawialiśmy i tworzyliśmy różne scenariusze działań odnoszące się do wszystkich obszarów naszej aktywności i wybierając spośród nich te, które zagwarantują trwałą poprawę wartości dla akcjonariuszy. W ub. roku poszukiwaliśmy inwestora strategicznego dla Unihouse S.A. oraz partnera do wspólnych przedsięwzięć z Unidevelopment S.A. Oba procesy nie przyniosły zamierzonych efektów, których źródło postrzegamy w ogólnie niesprzyjającym otoczeniu makroekonomicznym, w którym poczucie braku ufności i niepewności stało się głównym zjawiskiem trapiącym potencjalnych inwestorów.

Wszystkie wyżej wskazane działania przyniosły bardzo pozytywne efekty, a ich skutkiem była marginalizacja ryzyka kontynuacji działalności, co ostatecznie potwierdził niezależny audytor badający niniejsze sprawozdanie finansowe. Efekty ekonomiczne uzyskane w roku 2024 uznajemy za satysfakcjonujące.

W ślad za tym sformułowaniem pragnę wskazać, że na 31 grudnia 2024 roku stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wynosił 262,5 mln zł, wobec 311,1 mln zł w roku 2023. Pozycja ta neutralizuje zadłużenie finansowe (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu najmów) sięgające 365,2 mln zł wg stanu na 31 grudnia 2024 roku, wobec 295,6 mln zł na dzień 31 grudnia 2023 roku. W konsekwencji poziom zadłużenia netto wynoszący dla Grupy Kapitałowej Unibep 103 mln zł według stanu na 31 grudnia 2024 roku pozostaje na bezpiecznym poziomie, gwarantującym spełnienie wszelkich wskaźników finansowych (tzw. kowenantów) oczekiwanych przez instytucje finansowe i obligatariuszy. Stanowi on bardzo dobrą podstawę do dalszego zdynamizowania działalności gospodarczej już od bieżącego 2025 roku.

Szczególnie cieszy nas zmiana trendu w najważniejszym sektorze naszego biznesu, czyli w generalnym wykonawstwie. Dla segmentów budownictwa kubaturowego, energetyczno-przemysłowego oraz infrastrukturalnego łączna rentowność brutto ze sprzedaży uległa poprawie, z poziomu straty brutto ze sprzedaży -4,1% w 2023 roku do poziomu zysku brutto ze sprzedaży +3,7%, w tym:

- dla sektora energetyczno-przemysłowego: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -12,6%, do poziomu straty brutto ze sprzedaży -7,7%,
- dla sektora kubaturowego (kraj i eksport): wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -1,1% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 5,8%,
- dla sektora infrastruktury: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -1,5% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 7,6%.

W całym 2024 roku w ramach tego segmentu Grupa Kapitałowa pozyskała do realizacji kontrakty o łącznej wartości ok. 1,6 mld zł. Było to mniej niż w roku 2023, kiedy kontraktacja wyniosła ponad 2,2 mld zł, ale nasz świadomy dobór kontraktów o zdrowych założeniach finansowych, podpisanych w 2024 roku, daje bardzo dobrą jakość portfela zamówień do realizacji w 2025 roku i latach kolejnych. Wyniósł on wartość 3 mld zł (spadek o 15% r/r). W bieżącym roku Zarząd Unibep SA zamierza kontynuować selektywną politykę doboru kontraktów z segmentu budowlanego, których walory ekonomiczne będą optymalne wynikowo. Polityka ta w sposób zdecydowany i pozytywny przyczyni się do dalszej poprawy rentowności operacyjnej.

W 2024 roku nasz developer – Unidevelopment SA – odnotował przychody ze sprzedaży na poziomie 299,0 mln zł wobec 315,8 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadek obrotów tego segmentu działalności o ok. 5,3% r/r był zgodny z założeniami wynikającymi z harmonogramów realizowanych projektów deweloperskich. W okresie całego 2024 roku przekazano klientom mieszkania na bardziej rentownych projektach, niż to miało miejsce w roku 2023 roku, o czym świadczy wypracowana rentowność bezpośrednia ze sprzedaży w wysokości 30,6% wobec 26,1% za analogiczny okres poprzedniego roku.

W wynikach tego segmentu w 2024 roku Grupa Kapitałowa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 491 lokali w porównaniu do 584 lokali w analogicznym okresie 2023 roku. W tym samym czasie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 231 mieszkań (w tym 66 w ramach wspólnych przedsięwzięć) w porównaniu z 423 lokalami (w tym 203 w ramach wspólnych przedsięwzięć) z analogicznego okresu 2023 roku.

W analizowanym okresie na wielkość ww. sprzedaży deweloperskiej wpłynął harmonogram realizacji inwestycji spółek z Grupy Unidevelopment oraz warunki rynkowe i niekorzystne otoczenie makroekonomiczne, które przełożyło się na ograniczoną dostępność kredytów hipotecznych i wstrzymywanie się części klientów z decyzjami zakupowymi. W ocenie Zarządu Spółki, wyczekiwana przez rynek obniżka stóp procentowych, możliwa już w tym roku, powinna stać się czynnikiem wpływającym na wyraźne pobudzenie popytu na lokale mieszkaniowe.

W bieżącym roku Zarząd w dalszym ciągu będzie implementował plany sprzedażowe zgodnie z harmonogramami realizacji poszczególnych projektów oraz rozsądną przemyślaną politykę cenową dla klientów indywidualnych. Będziemy czynić starania, by nasze projekty deweloperskie – prócz segmentu popularnego – były skierowane także do klientów z segmentu premium, który jest mniej czuły na zawirowania geopolityczne.

W roku 2024 roku segment modułowy realizowany i nadzorowany przez Unihouse SA uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 170 mln zł, tj. ponad 54 mln zł niższą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (spadek o 24,2%). W tym segmencie, podobnie jak w segmencie budowlanym bardzo istotnie pracowaliśmy nad pozyskaniem kontraktów bezpiecznych wynikowo. Strata operacyjna, spowodowana głównie przez brak zdolności do wykorzystania w pełni mocy produkcyjnych naszego zakładu w Bielsku Podlaskim, wyniosła - 5 mln zł, ale była zdecydowanie niższa (o ponad 26 mln zł) od straty odnotowanej w 2023 roku. Na uwagę zasługuje fakt, że w ślad za głębokimi optymalizacjami kosztów działalności w celu dostosowania ich do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych nasza spółka zależna w 2024 roku poprawiła wynik EBITDA w stosunku do poprzedniego roku o 25,8 mln zł.

Obecnie, po roku pełnym głębokiej przebudowy wewnętrznej Grupa Kapitałowa stoi przez dużymi perspektywami, które niesie rynek. Dotyczą one każdego z szczególności obszarów naszej działalności:

- sektora infrastruktury, która od 2025 roku pracuje nad skuteczną penetracją runku w miejscach i lokalizacjach spoza naszej dotychczasowej strefy komfortu (tj. województw: warmińsko - mazurskiego i podlaskiego),
- sektora energetycznego – skoncentrowanym na kontraktach z zakresu pozyskanych referencji tj. ciepłownictwo, spalarnie i kogeneracja,
- sektora budownictwa ogólnego, w którym obecna nasza działalność koncentruje się na poszukiwaniu nowych, bardziej optymalnych wynikowo segmentów, jak zaawansowana technologicznie kubatura oraz wojsko.

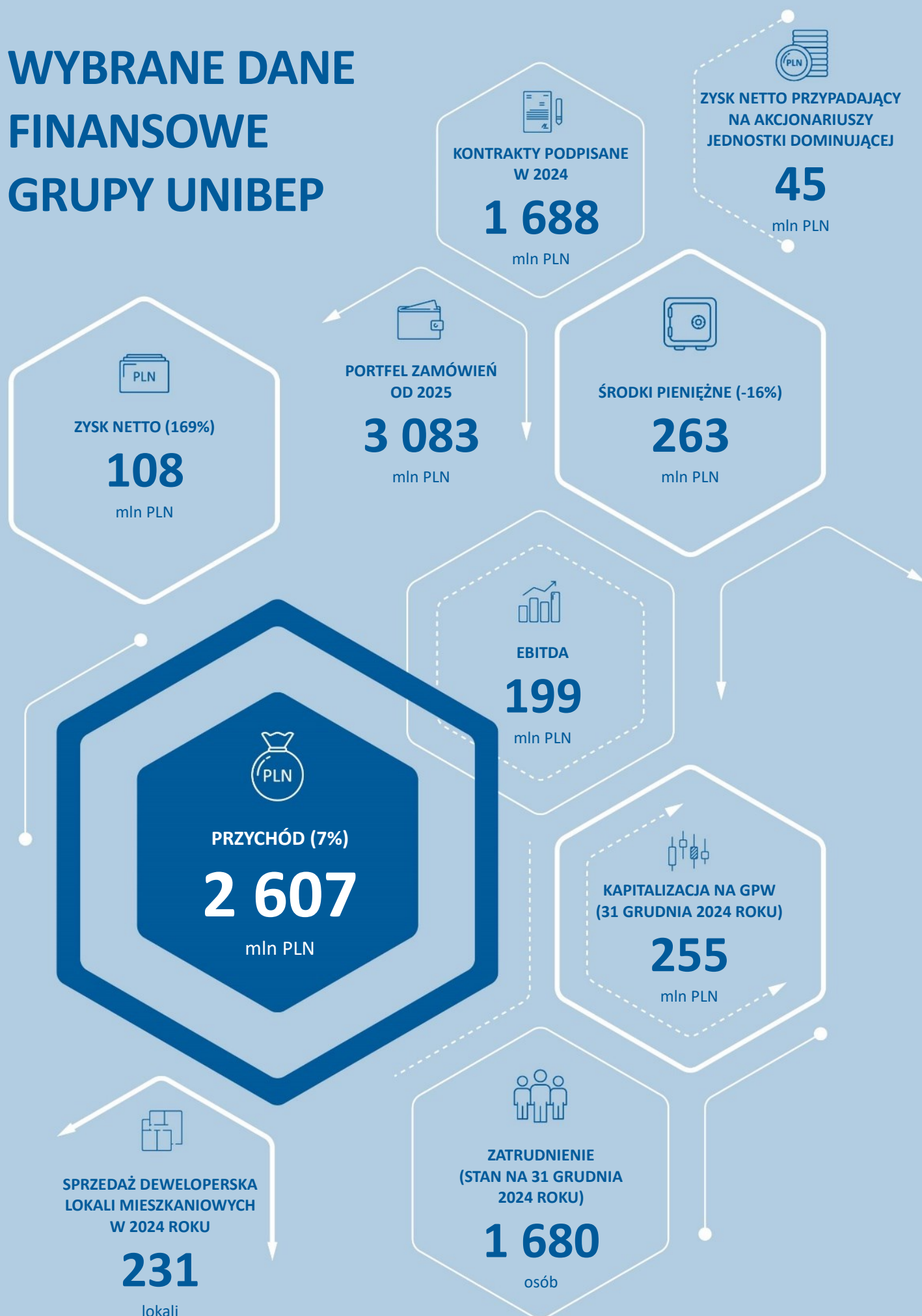
Jednocześnie – po decyzji Rady Nadzorczej Unibep o pozostawieniu Unihouse SA w strukturach Grupy Kapitałowej – widzimy znaczny potencjał w rozwoju budownictwa modułowego, prefabrykowanego głównie na terenie Polski i Niemiec, szczególnie wobec najnowszych planów dotyczących inwestycji o charakterze wojskowym (koszarowym).

Zamykając okres 2024 roku, w imieniu swoim i całej załogi pragnę serdecznie podziękować Państwu za zaufanie. Rok 2025 jest dla nas rokiem szczególnym - to 75-lecie powstania naszej firmy. Prawdopodobnie jesteśmy jedną z najstarszych firm w branży budowlanej w Polsce, która kontynuuje i rozwija swoją działalność przez tak długi czas. Jesteśmy z tego dumni, ale jednocześnie mamy plany, jak rozwijać naszą Grupę Kapitałową i być efektywnym przedsiębiorstwem na tym trudnym, ale – według wszelkich oznak i szacunków - perspektywicznym rynku dużych inwestycji.

Pragnę zapewnić, że dołożymy wszelkich starań, aby nie zawieść zaufania zarówno Państwa, jak i naszych partnerów biznesowych. W szczególności chciałbym podziękować pracownikom Grupy Kapitałowej za ich ogromne zaangażowanie, elastyczne podejście do klienta i pasję do doskonalenia. Są to wartości, które w połączeniu z prezentowanym profesjonalizmem pozwalają nam na optymistyczne nastawienie i postrzeganie przyszłości jako wielkiej szansy.

Andrzej Sterczyński
Prezes Zarządu Unibep SA

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP



2. WPROWADZENIE

2.1. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

Unibep SA („Spółka”, „Jednostka Dominująca”, „Emitent”) to podmiot z przewagą rodzinnego kapitału. Do roku 1998 Spółka funkcjonowała jako przedsiębiorstwo państwowe. Następnie została przekształcona w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, a w roku 2006 w spółkę akcyjną. W roku 2008 Unibep SA zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Unibep SA to obecnie jedna z czołowych firm branży budowlanej w zakresie generalnego wykonawstwa w kraju

Spółka swoją główną siedzibę posiada w Bielsku Podlaskim, ale jej biura znajdują się również w Warszawie, Białymstoku, Łomży, Poznaniu, Katowicach, Raciborzu, a także za granicą, tj. w Mińsku oraz Lwowie. Unibep SA funkcjonuje głównie na rynku polskim, ale jest także eksporterem usług budowlanych do takich krajów jak Norwegia, Szwecja, Niemcy. Obecnie na rynkach wschodnich realizuje budowę Ambasady RP w Mińsku budowę przejścia granicznego Szebinie na granicy ukraińsko - polskiej.

Działalność Grupy Kapitałowej Unibep koncentruje się na trzech segmentach działalności tj. budowlanym, deweloperskim i modułowym. W ramach segmentu budowlanego rozpoznawane są sektory kubaturowy, infrastrukturalny i energetyczno-przemysłowy. W roku 2025 Zarząd Spółki przekształcił strukturę organizacyjną w taki sposób, aby rzeczywiście wykorzystać efekt synergii w organizacji oraz efektywniej sięgać po okazje rynkowe. W tym celu budownictwo przemysłowe oddzielone zostało od sektora energetyki i połączone z kubaturą, tworząc sektor budownictwa ogólnego. Aktywność w ramach segmentu modułowego realizowana jest przez spółkę Unihouse SA. Poprzez Unidevelopment SA Grupa Kapitałowa prowadzi również działalność deweloperską skupiając się na dużych aglomeracjach (Warszawa, Poznań, Radom, Trójmiasto).

Głównym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej w roku 2024 było budownictwo z sektora kubaturowego. Działalność ta w roku 2024 stanowiła ok. 42% całości sprzedaży. W tym sektorze Grupa Kapitałowa posiada solidny portfel zamówień na rok 2025 oraz lata kolejne wynoszący ok. 1 mld zł.

Za ok. 26% przychodów Grupy Kapitałowej odpowiada sektor infrastrukturalny, a portfel zamówień na rok 2025 oraz lata kolejne przekracza 1,5 mld zł. Dzięki dużym inwestycjom infrastrukturalnym na terenie Polski można spodziewać się rozwoju tego sektora działalności Grupy Unibep.

Nowe perspektywy rozwoju Grupy stwarza sektor energetyczno-przemysłowy. W jego ramach zrealizowana została sprzedaż stanowiąca 17% przychodów, a portfel zamówień na rok 2025 oraz lata kolejne wyniósł ok. 0,5 mld zł.

W wynikach segmentu deweloperskiego za cztery kwartały 2024 roku Grupa Kapitałowa w oparciu o protokoły przekazania mieszkań rozpoznała sprzedaż 491 lokali. W tym samym czasie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 231 mieszkań.

6% przychodów pochodzi z budownictwa modułowego. Unihouse S.A., który odpowiada za rozwój tego segmentu działalności Grupy Kapitałowej swoją aktywność intensywnie rozwija ostatnio na rynku polskim, utrzymując ważną rolę także na rynku niemieckim i skandynawskim. Produkty Unihouse SA wpisują się w ogólnosiłowy trend dotyczący rozwoju budownictwa zrównoważonego, gdyż ta część działalności Grupy Kapitałowej dotyczy budowy budynków wielorodzinnych, budynków użyteczności publicznej oraz budynków infrastruktury wojskowej w technologii modułowej drewnianej.

W 2024 roku około 93% wszystkich przychodów Grupy generowane było na terenie kraju. Pozostałe 7% przypada na działalność zagraniczną Grupy Unibep.

Całkowity portfel zamówień na 2025 roku i lata przyszłe w zakresie segmentu budowlanego i modułowego wg stanu na grudzień 2024 wynosi ok. 3,1 mld zł, przy czym w dalszym ciągu Grupa Kapitałowa prowadzi aktywne działania w celu jego wzrostu

Budowanie rentownego portfela zleceń we wszystkich segmentach działalności jest priorytetem Zarządu Grupy Kapitałowej w nadchodzących okresach. Celem nadrzędnym wszelkich działań i inicjatyw jest przygotowanie trwale rentownej operacyjnie i płynnej finansowo Grupy Kapitałowej Unibep, korzystającej z możliwości rynkowych i dającej wartość dla akcjonariuszy.

2.2. KALENDARIUM ZDARZEŃ

STYCZEŃ 2024

- Unihouse SA podpisał umowę na realizację inwestycji w Trondheim w Norwegii
- Wzniesiliśmy wiechę nad inwestycją SOHO etap III
- Zawiesiliśmy wiechę nad Akademią Muzyczną w Bydgoszczy
- Unibep SA podpisał umowę na realizację w formule „zaprojektuj i zbuduj” przebudowy kotłowni węglowych na kotły opalane gazem i/lub olejem w Ciepłowni „Zachód” w Białymstoku

LUTY 2024

- Na budynku Cityflow w Warszawie zawisła wiecha
- Oddział Infrastruktury podpisał umowę na budowę odcinka drogi S19 Dobrzyniewo – Sokółka
- Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Sterczyńskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki ze skutkiem od 1 marca 2024 roku

MARZEC 2024

- Oddział Infrastruktury przejął plac budowy południowej obwodnicy Bielska Podlaskiego
- Wzniesiliśmy wiechę nad inwestycją Nova Talarowa
- Unibep SA podpisał umowę na modernizację przejścia granicznego Szebinie
- Oddział Infrastruktury Unibep SA przejął teren pod budowę odcinka drogi S19 Krynice - Białystok Zachód
- Zawisła symboliczna wiecha na budowie Ambasady Rzeczypospolitej Polskiej w Mińsku
- Oddział Infrastruktury podpisał umowę na budowę drogi wojewódzkiej Nr 679 na odcinku Łomża – Mężenin

KWIECIEŃ 2024

- Biurowiec Tertio Ponte we Włocławku został oficjalnie otwarty
- Grupa Kapitałowa Unibep znalazła się w gronie „Gwiazd Rankingu Buildera” w kategorii Największe Przychody w województwie podlaskim

- Uroczyste wmurowano kamień węgielny oraz kapsułę pod budowę Centrum Innowacji i Cyberbezpieczeństwa Wojskowej Akademii Technicznej w Warszawie
- Publikacja jednostkowego i skonsolidowanego raportu rocznego za 2023 rok
- Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Zbigniewa Gościckiego na stanowisko członka zarządu spółki na obecną VII wspólną kadencję ze skutkiem od 1 maja 2024 r.
- Zarządy spółek Grupy podjęły decyzję o przyjęciu do stosowania Standardów Ochrony Środowiska (OŚ), które zostały opracowane przez Biuro Ochrony Środowiska

MAJ 2024

- Wznieśliśmy wiechę nad inwestycją Abrahama 14 w Warszawie
- Start XI edycji Tygodnia Bezpieczeństwa w ramach Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie
- Oddział Infrastruktury podpisał umowę na realizację kolejnego odcinka S19, trasy Dobrzyniewo – Białystok Północ
- Grupa Unibep znalazła się na 193. miejscu na Liście 500 Rzeczypospolitej
- Pierwszy Bieg Unikalnych w lesie Młociny w Warszawie

CZERWIEC 2024

- Unibep SA i Unihouse SA na Ukraine Recovery Conference 2024 w Berlinie
- Wznieśliśmy wiechę nad inwestycją Osiedla Olimpijczyk (etap II) w Łodzi
- Unibep SA podpisał umowę na budowę „Esy Floresy”, dwóch budynków przy Cybernetyki w Warszawie
- Ciepłownia w Orzyszu oficjalnie otwarta

LIPIEC 2024

- Unibep SA zbuduje dwa budynki mieszkalne dla Unidevelopment SA przy ulicy Marywilskiej w Warszawie
- Unihouse SA wybudował pierwszy w Polsce Modułowy Budynek Wielorodzinny SIM
- Unihouse SA podpisał dwa nowe kontrakty - w Islandii z modułów powstanie przedszkole, zaś w Trzebiatowie budynek mieszkalny wielorodzinny

SIERPIEŃ 2024

- Grupa Unibep opublikowała wstępne wyniki za I półrocze 2024 r.

WRZESIEŃ 2024

- Przekazanie terenu budowy pod inwestycję S19 Deniski – Haćki
- Unihouse SA podpisał umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kolorowej 18 w Gdańsku”

- Unihouse SA zbuduje szkołę w Norwegii
- Wszedł w życie kontrakt, w ramach którego dla dużego podmiotu z branży energetycznej zbudujemy układ kogeneracyjny na terenie elektrociepłowni w Polsce

PAŹDZIERNIK 2024

- Wmurowaliśmy kamień węgielny pod inwestycję Esy Floresy
- Rozpoczęliśmy remont szkoły w Nowym Świętowie koło Głucholaz
- Budowa nowej Ambasady RP w Mińsku osiągnęła kluczowy etap – stan surowy zamknięty
- Podpisanie umowy na realizację zadania pt. „Budowa obiektu modułowego w konstrukcji lekkiej na potrzeby pododdziału DZSW w Tomaszowie Mazowieckim – zadanie 11877”
- Wmurowanie kamienia węgielnego na osiedlu Fokus Ursus
- Oddział Infrastruktury podpisał umowę na rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 653
- Unihouse SA podpisał umowę na realizację 2-kondygnacyjnego budynku centrum społecznościowego z bazą dla personelu oraz trzech 2-kondygnacyjnych budynków dla pacjentów w Oslo w Norwegii

LISTOPAD 2024

- Osiedle Lizbońska w Warszawie otrzymało nagrodę „Złote Kompas” w kategorii „inwestycja mieszkaniowa”
- Grupa Unibep na 4. miejscu w rankingu Podlaska Złota Setka Przedsiębiorstw „Kuriera Porannego”
- Podpisaliśmy umowę na realizację zadania pn.: „Zintegrowana sieć dla innowacyjnej transformacji i dekarbonizacji ciepłownictwa (UNITED HEAT), Etap I Budowa Ciepłowni biomasowej” w Zgorzelcu
- W miejscowości Tybinga w Niemczech Unihouse SA zbuduje w technologii modułowej 3 – kondygnacyjny budynek biurowy
- Ogłoszenie zmian w zarządzie i radzie nadzorczej Unibep SA - Andrzej Sterczyński od 2 stycznia 2025 roku obejmie stanowisko Prezesa Zarządu Unibep SA. Zastąpi na tym stanowisku Dariusza Blochera, który przechodzi do rady nadzorczej spółki

GRUDZIEŃ 2024

- Podpisaliśmy umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: „Przebudowa kotłowni Rejonowej „Pod Grapą” dla potrzeb wysokosprawnej kogeneracji i nowych jednostek wytwórczych zasilanych gazem” w Żywcu w województwie śląskim
- Zawieszenie wiechy na budynku wykonanym w technologii modułowej przy ulicy Kolorowej 18 w Gdańsku. Powstaje on w ramach Gdańskiego Programu Mieszkalnictwa Społecznego

2.3. PODSUMOWANIE WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH GRUPY UNIBEP

Definicje alternatywnych pomiarów wyników oraz metodologie ich obliczania są prezentowane poniżej i są spójne z wybranymi alternatywnymi pomiarami wyników prezentowanymi historycznie. Informacja nt. zaprezentowanych wskaźników jest cyklicznie monitorowana oraz prezentowana w ramach kolejnych raportów okresowych.

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	tys. PLN		r/r	tys. EUR	
	2024	2023		2024	2023
Przychody netto ze sprzedaży	2 606 858	2 429 768	7,3%	605 655	536 562
EBIDTA (EBIT + amortyzacja)	198 881	-109 409	281,8%	46 206	-24 161
% sprzedaży	7,63%	-4,50%	12,13 p.p.		
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	168 647	-137 809	222,4%	39 182	-30 432
% sprzedaży	6,47%	-5,67%	12,14 p.p.		
Zysk netto	107 655	-156 486	168,8%	25 012	-34 557
% sprzedaży	4,13%	-6,44%	10,57 p.p.		
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	44 856	-165 859	127,0%	10 421	-36 634
% sprzedaży	1,72%	-6,83%	8,55 p.p.		

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	tys. PLN, na dzień		r/r	tys. EUR, na dzień	
	31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	474 096	350 815	35,1%	110 952	80 684
Aktywa obrotowe	1 501 391	1 456 502	3,1%	351 367	334 982
Aktywa/Pasywa	1 975 487	1 807 317	9,3%	462 318	415 666
Kapitał własny	319 265	213 126	49,8%	74 717	49 017
Kapitał obcy	1 656 221	1 594 191	3,9%	387 602	366 649
Środki pieniężne na koniec okresu	262 504	311 060	-15,6%	61 433	71 541

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	tys. PLN		tys. EUR	
	2024	2023	2024	2023
Przepływy z działalności operacyjnej	-82 743	157 096	-19 224	34 961
Przepływy z działalności inwestycyjnej	21 157	3 847	4 915	850
Przepływy z działalności finansowej	13 023	12 319	3 026	2 720
Przepływy pieniężne netto ogółem	-48 563	173 262	-11 283	38 261

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,3042 PLN dla okresu 01.01.2024 rok do 31.12.2024 rok oraz 1 EUR = 4,5284 PLN dla okresu 01.01.2023 rok do 31.12.2023 rok.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2730 PLN na dzień 31 grudnia 2024 roku, 1 EUR = 4,3480 PLN na dzień 31 grudnia 2023 roku.

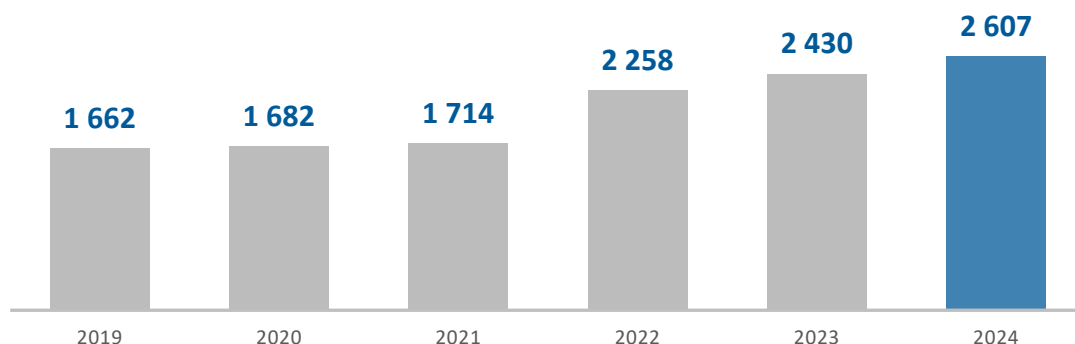
WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	2024	2023	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	6,47%	-5,67%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność EBITDA	7,63%	-4,50%	= EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	4,13%	-6,44%	= Zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	40,4%	-52,42%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,88%	2,94%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,84	0,88	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,21	1,23	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,21	0,26	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

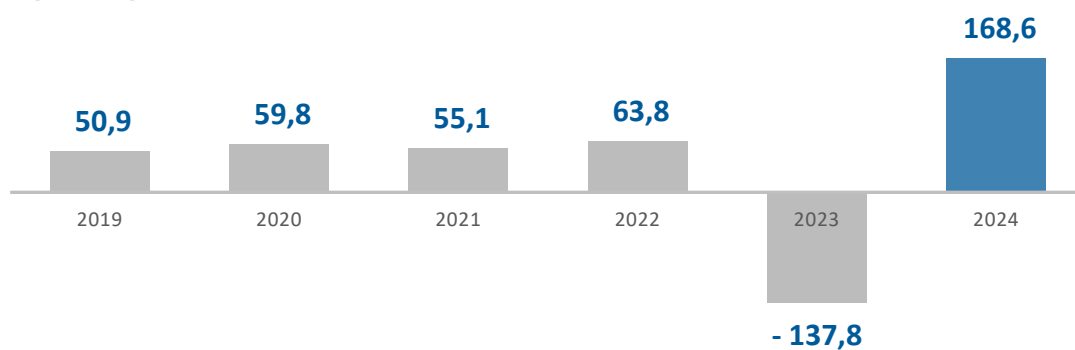
Rok 2024 przyczynił się znacząco do zdecydowanej poprawy sytuacji w Grupie Unibep pod względem wyników finansowych. Po wymagającym dla Grupy roku 2023 zakończonym stratą 156,5 mln zł, w minionym 2024 roku Zarząd dokonał przeglądu oraz korekty wielu aspektów funkcjonowania Grupy Kapitałowej, w tym procesu kontraktacji, zakupów i nadzorowania realizacji kontraktów. W efekcie skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Unibep prezentujące zysk netto za rok 2024 na poziomie 107,7 mln zł.

W 2024 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 168,6 mln zł. W porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym odnotowano stratę operacyjną w wysokości 137,8 mln zł, stanowi to pozytywne odchylenie o 306,5 mln zł.

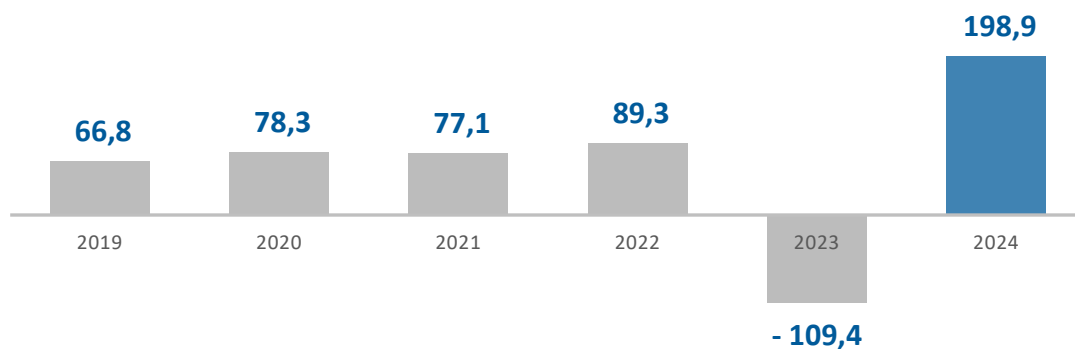
PRZYCHÓD [MLN PLN]



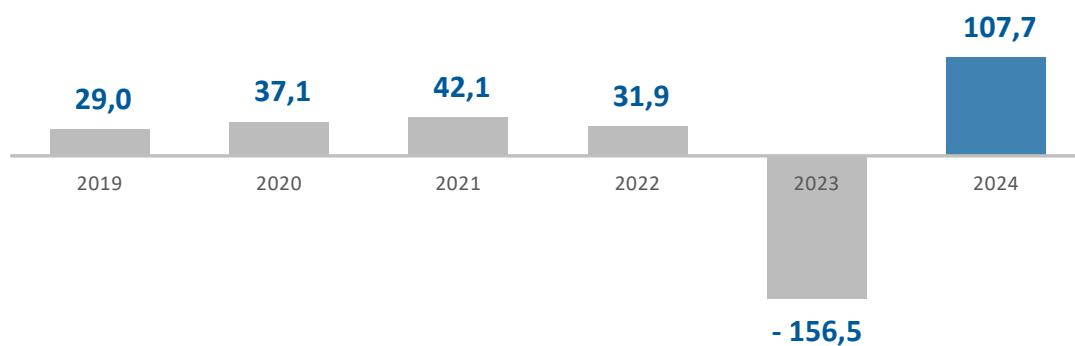
EBIT [MLN PLN]



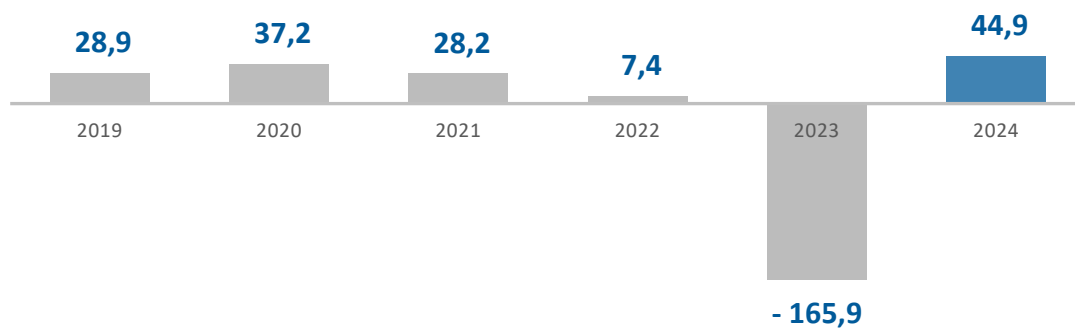
EBITDA [MLN PLN]



ZYSK NETTO [MLN PLN]



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ [MLN PLN]



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA



Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO KUBATUROWE**
UNIBEP SA



Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**
UNIBEP SA



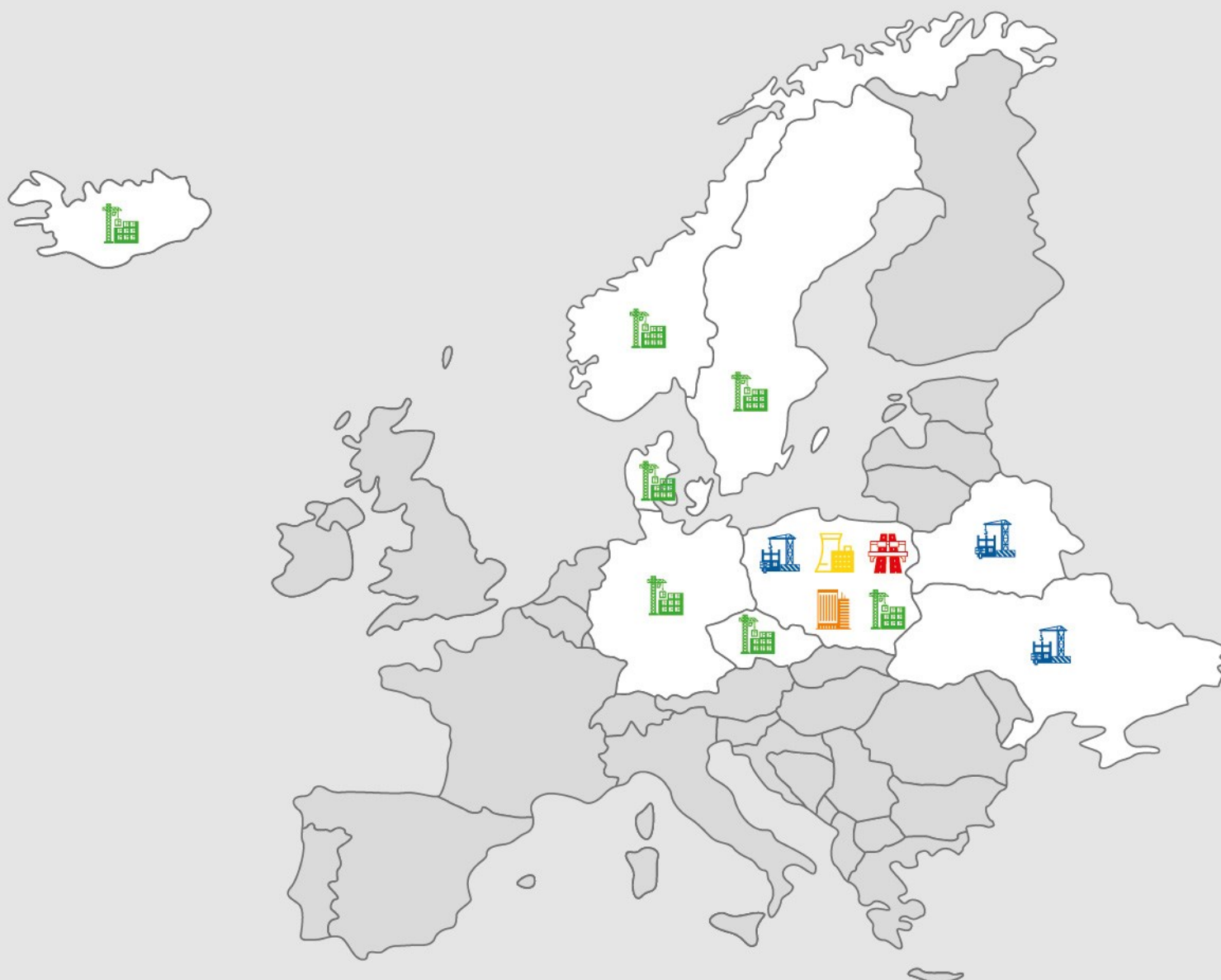
Segment BUDOWLANY
Sektor: **INFRASTRUKTURA**
UNIBEP SA



Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA



Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA



Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
UNIBEP SA



Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE
UNIBEP SA



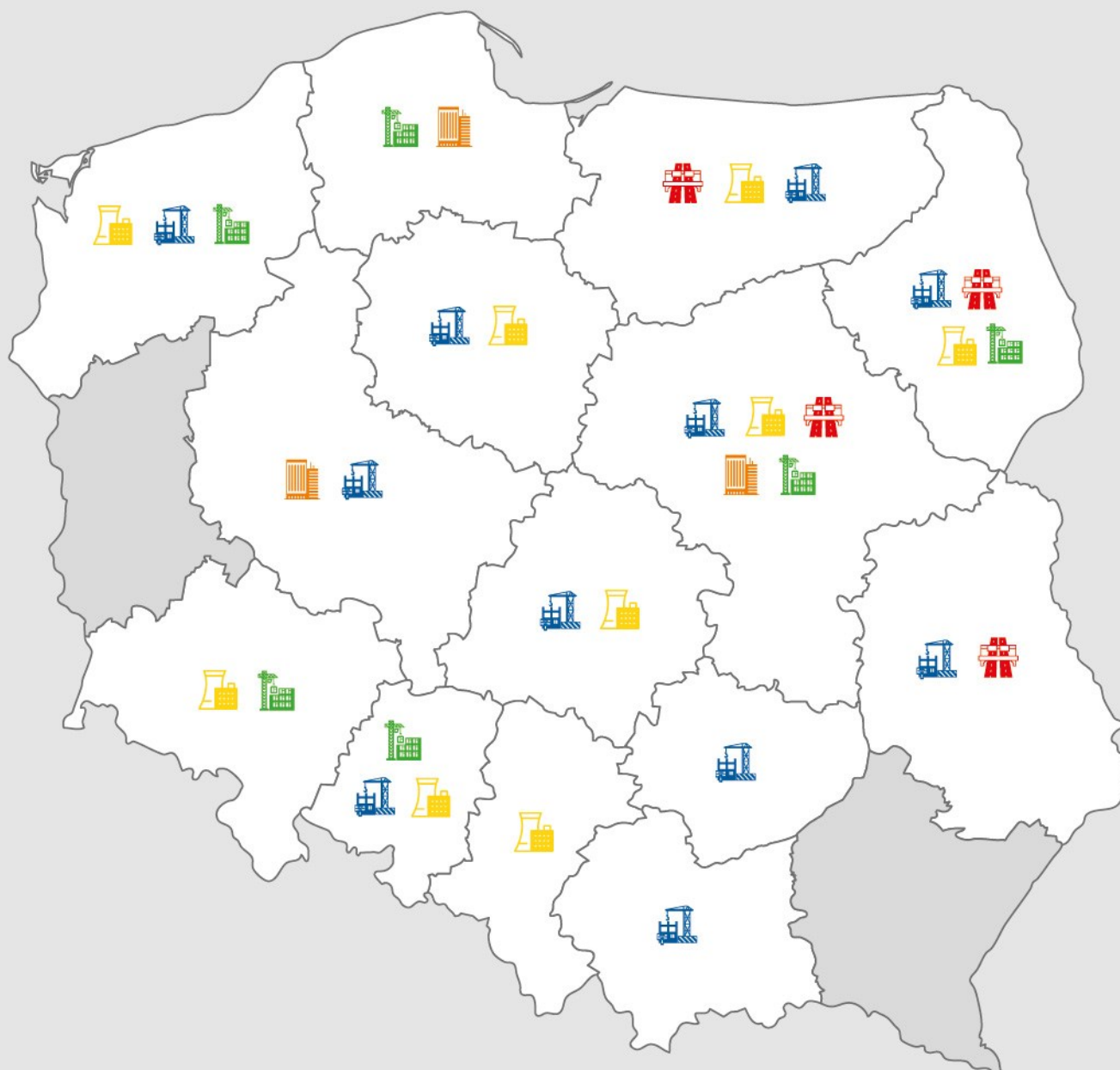
Segment BUDOWLANY
Sektor: INFRASTRUKTURA
UNIBEP SA



Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
UNIDEVELOPMENT SA



Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
UNIHOUSE SA



3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

3.1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Segmenty działalności

Działalność Grupy UNIBEP opiera się na następujących segmentach:



Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Unibep SA

Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA. Głównym filarem jest budownictwo mieszkaniowe. Spółka realizuje też projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe). W ramach obszaru prowadzona jest działalność na terenie Polski oraz eksport usług budowlanych.

Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

Unibep SA rozwija nowy obszar działalności, co jest odpowiedzią na potrzeby związane z koniecznością transformacji polskiej gospodarki w kierunku zero- i niskoemisyjnej, koncentrując się na założeniach zielonej gospodarki obejmującego m.in. budowę spalarni, kogenerację, ciepłownicze systemy rozproszone, rozruchy, czyszczenie systemów.

Segment BUDOWLANY

Sektor: INFRASTRUKTURA

Unibep SA

Budownictwo drogowe i mostowe na terenie Polski północno-wschodniej realizowane przez Oddział Infrastruktury Unibep SA. W roku 2023 do struktur Unibep SA włączona została spółka Budrex Sp. z o.o.

Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

Działalność prowadzona za pośrednictwem spółki Unidevelopment SA. Obecnie prowadzone są inwestycje w Warszawie, Poznaniu, Radomiu, Trójmieście.

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

Produkcja modułów o konstrukcji drewnianej do budowy i montażu obiektów wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej na rynkach: norweskim, szwedzkim, niemieckim i polskim. Inwestycje realizowane są przez Unihouse SA, który jest pionierem na polskim rynku w produkcji nowoczesnych ekologicznych budynków modułowych w szkieletie drewnianym.

Uzależnienie Grupy od odbiorców

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, w omawianym okresie nie wystąpiło istotne uzależnienie od żadnego odbiorcy usług, a skala relacji jest bardzo rozproszona.

Grupa Kapitałowa w 2024 roku nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów. Dotyczy to także spółki Unibep SA.

3.2. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa Kapitałowa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep SA oraz czterech spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA. i Unihouse SA. Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej Unibep wchodzi spółki zależne i zależne pośrednio, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA. Jednostka dominująca Unibep SA posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku oraz przedstawicielstwa w Mińsku (Białoruś) i Lwowie (Ukraina).

Zmiany w strukturze Grupy w roku 2024

- 25 lipca 2024 roku została zarejestrowana w KRS nowa spółka o nazwie: Etap Fama Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Jedynym wspólnikiem spółki jest Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. Kapitał zakładowy to 5 000 zł, dzieli się na 50 udziałów po 100 zł każdy.
- 26 lipca 2024 roku została zarejestrowana w KRS nowa spółka o nazwie: Fama Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Jedynym wspólnikiem spółki jest Unidevelopment SA. Kapitał zakładowy to 5 000 zł, dzieli się na 50 udziałów po 100 zł każdy.
- W dniu 30 grudnia 2024 roku Unibep SA dokonał zbycia na rzecz drugiego wspólnika tj. spółki GEMICH AS z siedzibą w Trondheim, Norwegia (dalej „GEMICH AS”), wszystkich posiadanych przez Unibep SA udziałów w spółce SELJEDALEN AS z siedzibą w Trondheim, Norwegia, będącej jedynym właścicielem spółki LOVSETVEGEN 4 AS z siedzibą w Melhus (Norwegia). Tym samym obie wyżej wskazane spółki nie są już uwzględniane w strukturze grupy kapitałowej Unibep SA.

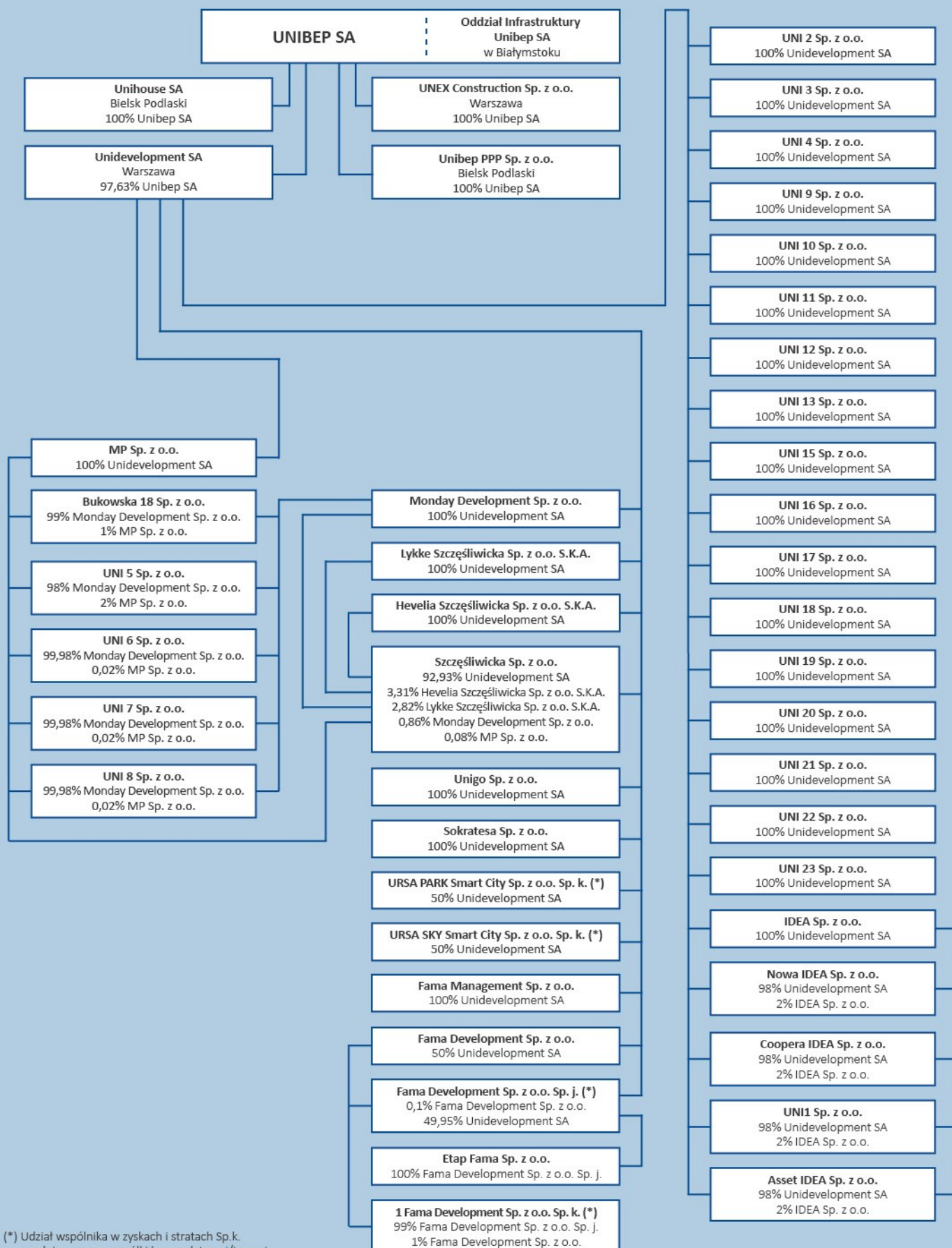
Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

- 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.

W roku 2024 oraz po dniu bilansowym nie było istotnych zmian w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową oraz Jednostką Dominującą.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP

STAN NA 31 GRUDNIA 2024 ROKU



(*) Udział wspólnika w zyskach i stratach Sp.k. zgodnie z umową spółki komandytowej/jawnej

3.3. INFORMACJA O ZAOPATRZENIU

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie procedur wewnętrznych regulujących obszar związany z zarządzaniem jakością. Odpowiedzialność za zakup usług w ramach projektów budowlanych spoczywa głównie na kierownikach projektów bezpośrednio zaangażowanych w nadzór nad realizacją kontraktów budowlanych. Zakup usług każdorazowo nadzorowany jest przez dyrektorów odpowiedzialnych za rynek lub na wyższym szczeblu, zgodnie z zatwierdzoną przez Zarząd Tabelą Decyzyjną w zależności od wartości umowy.

Zakupy materiałów budowlanych stanowią osobny proces rozwijany i udoskonalany w ramach Grupy oraz Jednostki Dominującej. Materiały podzielone zostały na kategorie. Odpowiedzialność za proces zakupowy, od zapotrzebowania, zapytań ofertowych, negocjacji do podpisania umowy i monitorowania jej realizacji spoczywa w zależności od kategorii na kierownictwie budowy, dyrekcji rynku, Biurze Centralnych Zakupów, z zaangażowaniem Zarządu i wsparciem Zespołu Prawnego. Istotną i rosnącą rolę spełnia tu Biuro Centralnych Zakupów. Zakupy centralne materiałów kluczowych (stal, beton, materiały izolacyjne, prefabrykaty betonowe i żelbetowe itp.) wpływają pozytywnie na poziom kosztów produkcji. Jedno z zadań Biura to także budowanie dobrych, stabilnych relacji z dostawcami ramowymi oraz monitoring rynku. Ważnym elementem jest utrzymanie ciągłości dostaw strategicznych materiałów budowlanych.

W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Jednostki Dominującej ani Grupy Kapitałowej od żadnego dostawcy materiałów i usług. Nie wystąpili dostawcy z udziałem w zakupach powyżej 10%.

3.4. DZIAŁANIA ROZWOJOWE

Do działań rozwojowych realizowanych lub zapoczątkowanych w ramach Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej w 2024 roku i mających jednocześnie wpływ na działalność w roku 2025 oraz następnych okresach należy zaliczyć:

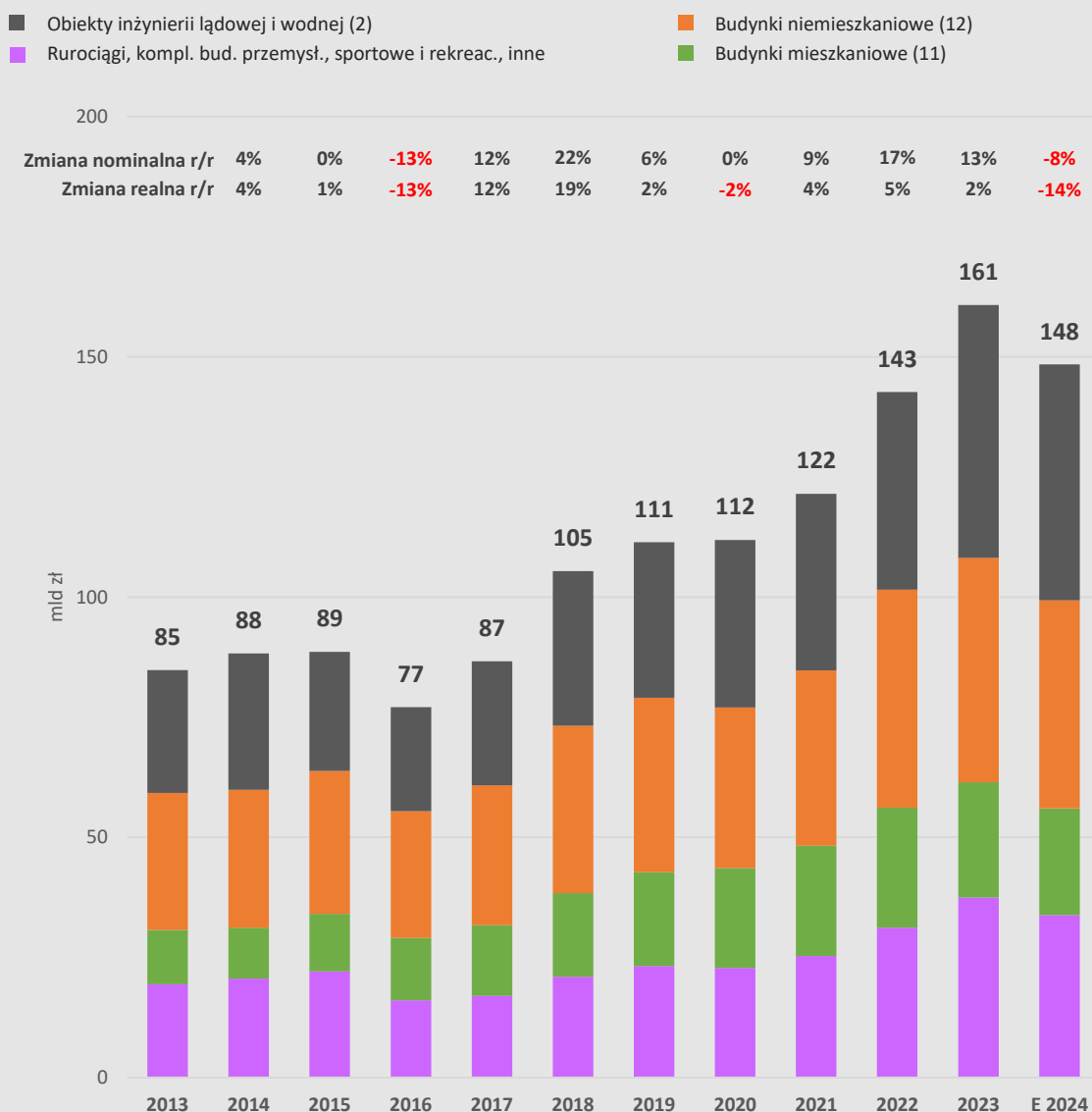
- działania skierowane na rozwój terytorialny i regionalizację działalności w ramach prowadzonych obszarów działalności
- intensywna penetracja rynku w zakresie pozyskiwania kontraktów dla wojska w ramach segmentu modułowego oraz budowlanego (w sektorze budownictwa kubaturowego)
- intensywna praca nad pozyskaniem zleceń bardziej zaawansowanych technologicznie i skomplikowanych dających lepszą bazę dla umacniania pozycji i poprawy rentowności
- przygotowanie struktur i potencjału do szerszego powrotu na rynek ukraiński i włączenia się w odbudowę Ukrainy
- w ramach obszaru infrastruktury poszukiwanie zleceń w nowych obszarach geograficznych oraz budowanie portfela zamówień na rynku kolejowym
- realizacja planów inwestycyjnych mających na celu zwiększenie potencjału wytwórczego i poprawę jakości wyrobów i usług oraz konkurencyjność cenową
- uzupełnienie oferty deweloperskiej o mieszkania spoza segmentu popularnego., rozwijanie oferty w segmencie premium, analiza nowych rynków
- podejmowanie działań mających na celu analizę i optymalizację struktur organizacyjnych oraz operacyjnych w kontekście potencjalnego procesu fuzji i przejęć (M&A)
- realizacja strategii działań określającej rozwój naszej organizacji w obszarach ESG
- rozwój programów ukierunkowanych na digitalizację i robotyzację procesów
- budowa i wzmacnianie struktur dla optymalnego funkcjonowania systemu kontroli operacyjnej, kontroli wewnętrznej i procesów zarządzania ryzykiem
- organizacja pracy zespołów wsparcia produkcji – wykorzystanie potencjału biur technicznych.

4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. OTOCZENIE RYNKOWE

PRODUKCJA BUDOWLANO-MONTAŻOWA

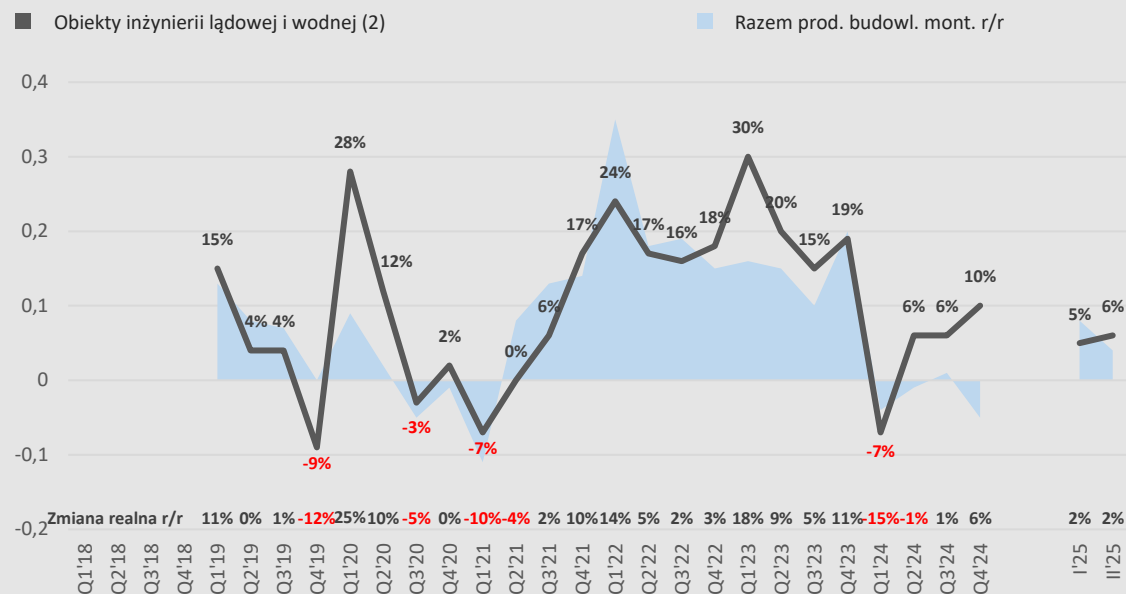
ROCZNE DANE NOMINALNE ORAZ ZMIANA R/R
dane dla firm zatrudnionych > 9 pracowników



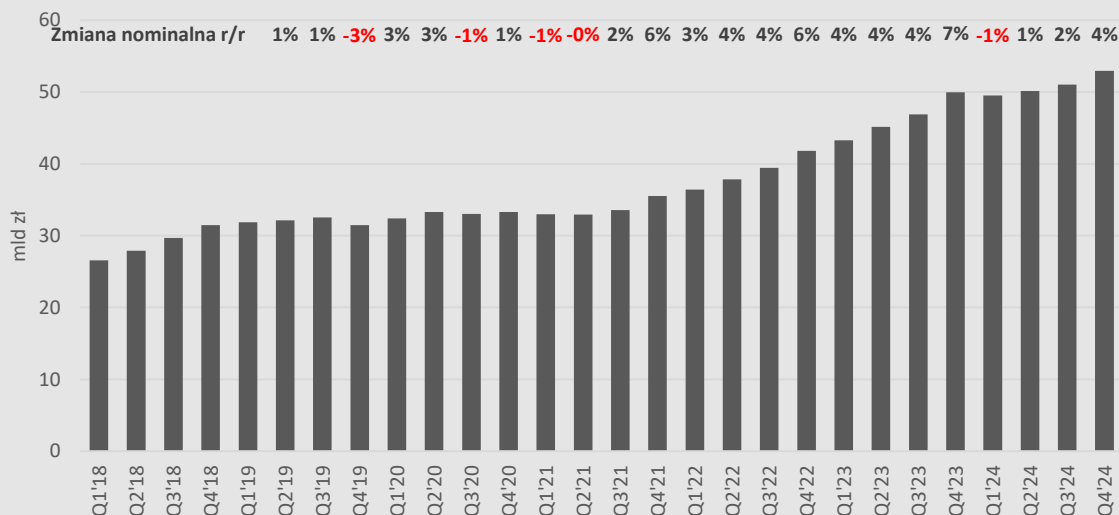
Rok 2024 przyniósł spadek produkcji budowlano-montażowej - praktycznie w każdym kwartale 2024 odnotowano spadki r/r. Ponadto po wyeliminowaniu czynników o charakterze inflacyjnym spadek w ujęciu realnym odnotowany w 2024 roku był dwucyfrowy. Początek 2025 roku ukazuje oznaki ożywienia – produkcja budowlano-montażowa wzrosła nominalnie o 7,1% r/r (o 4,3% realnie r/r)

OBIEKTY INŻYNIERII LĄDOWEJ I MORSKIEJ

NOMINALNA ZMIANA KWARTALNA R/R
dane dla firm zatrudnionych > 9 pracowników



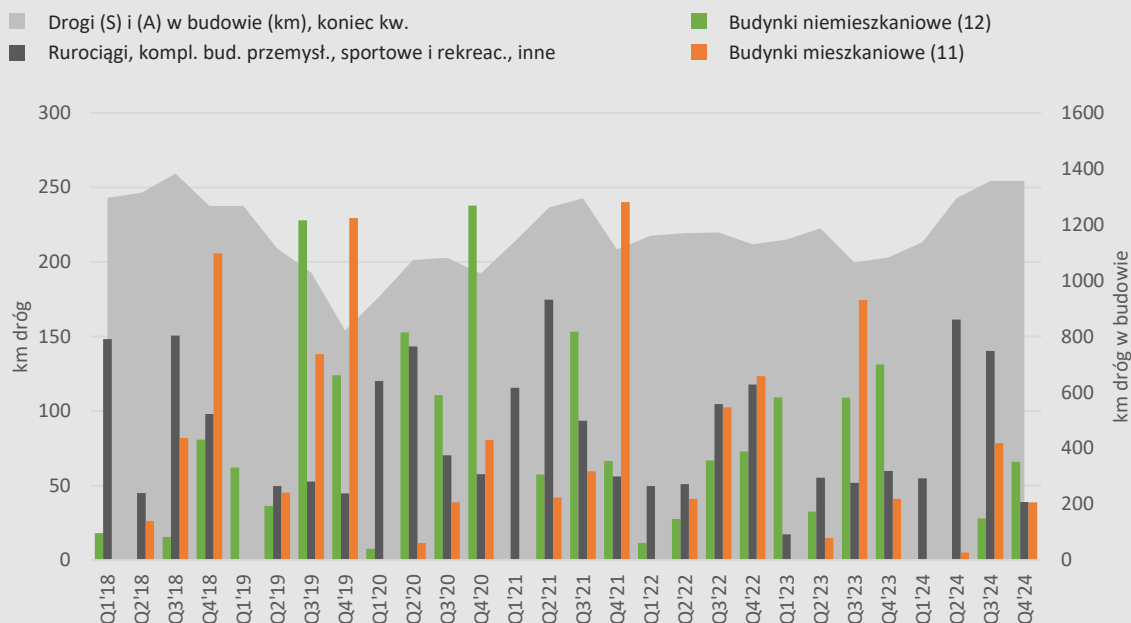
SUMA KROCZĄCA DLA 4 KW.
dane dla firm zatrudnionych > 9 pracowników



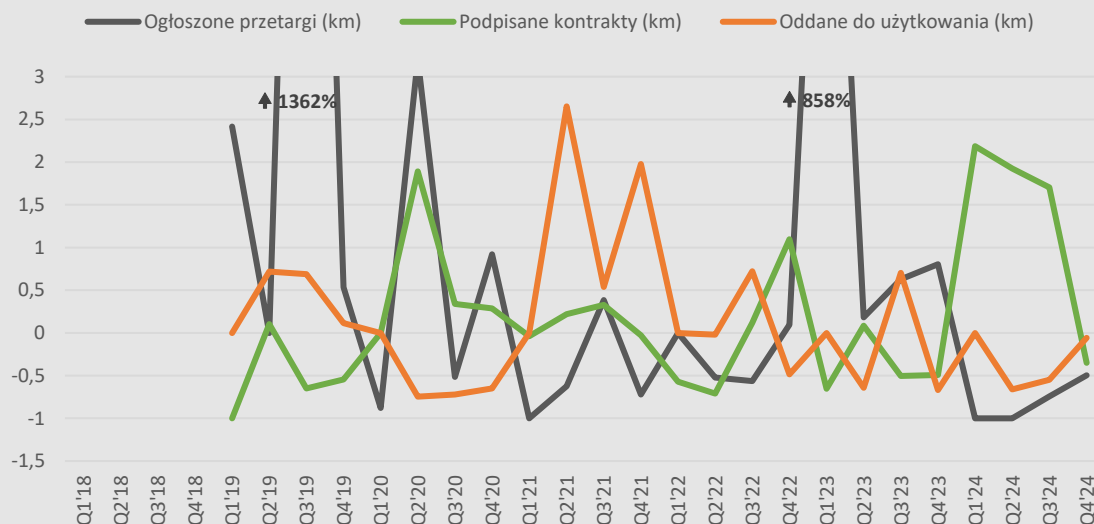
Segment inżynierii lądowej i wodnej pozostawał najsilniejszą gałęzią budownictwa, chociaż wciąż relatywnie słabą w porównaniu do 2023 roku. To dynamika tej gałęzi budownictwa zaważyła na tym, że w ujęciu rocznym spadki w całej wartości produkcji budowlano-montażowej nie były głębsze. Początek 2025 roku (styczeń i luty 2025) ukazuje szanse na dalsze wzrosty szczególnie wobec planów PKP – PKL i GDDKiA odpowiednio ok. 15 mld i 14 mld zł nowych przetargów do uruchomienia w 2025 roku.

RYNEK DROGOWY (DROGI EKSPRESOWE I AUTORSTRADY)

KM DRÓG



ZMIANY KWARTALNE R/R

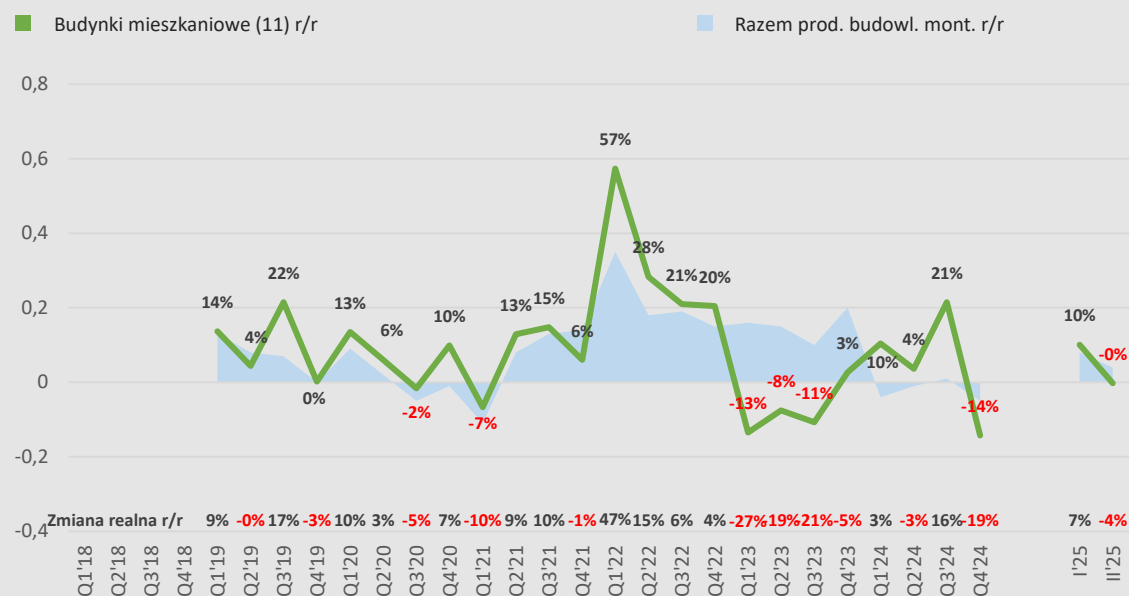


Końcówka roku 2024 ukazuje powolną poprawę w tempie podpisywania przetargów na nowe drogi. Plany GDDKiA na 2025 rok dają nadzieję na utrzymanie tego trendu. W 2025 roku GDDKiA planuje ogłosić przetargi na co najmniej 330 km dróg za kwotę ok. 14 mld zł, w tym:

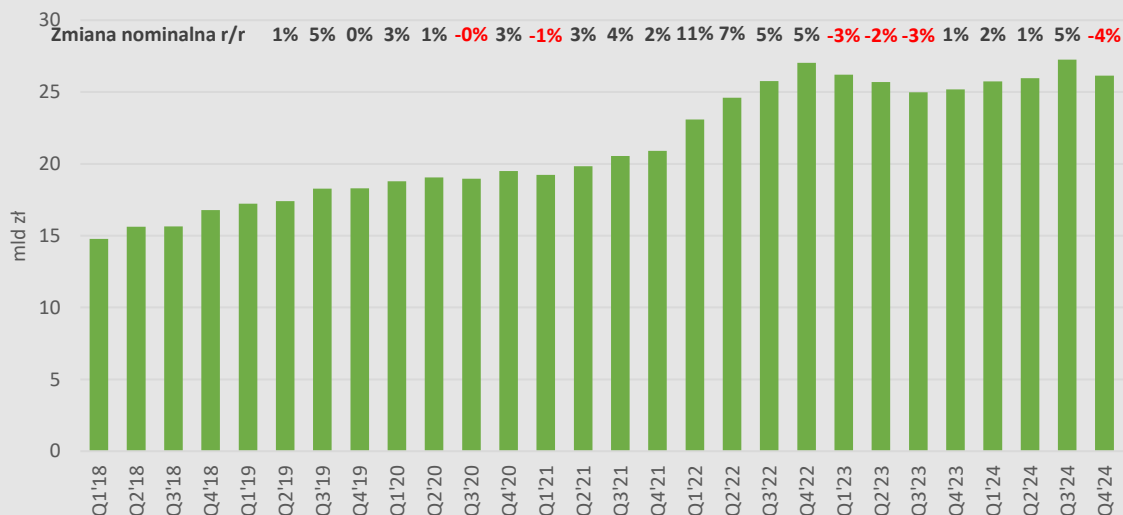
- 215 km z Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 roku
- 116 km z Programu Budowy 100 obwodnic do 2030 roku

BUDYNKI MIESZKANIOWE

NOMINALNA ZMIANA KWARTALNA R/R
dane dla firm zatrud. > 9 pracowników



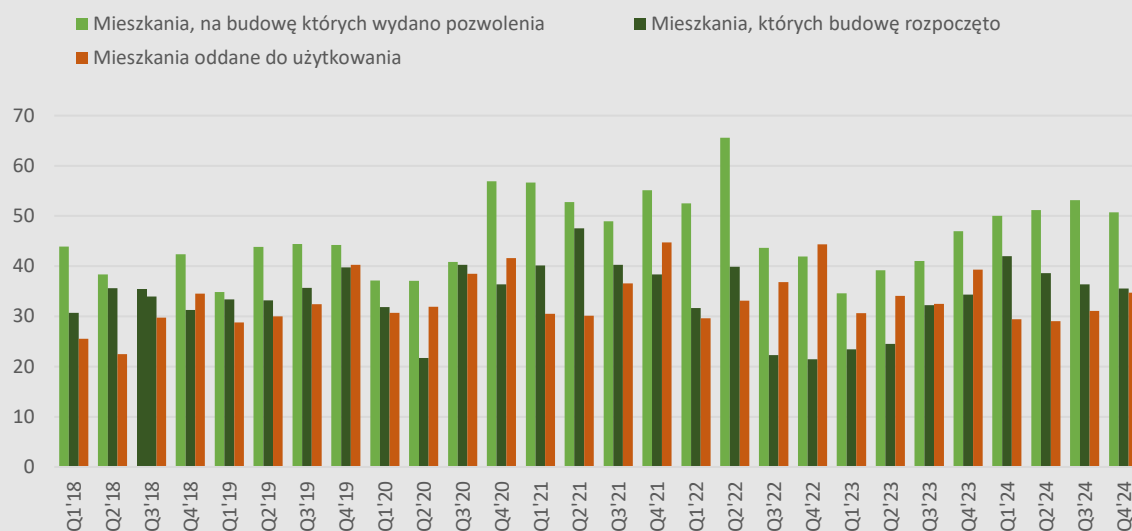
SUMA KROCZĄCA DLA 4 KW.
dane dla firm zatrud. > 9 pracowników



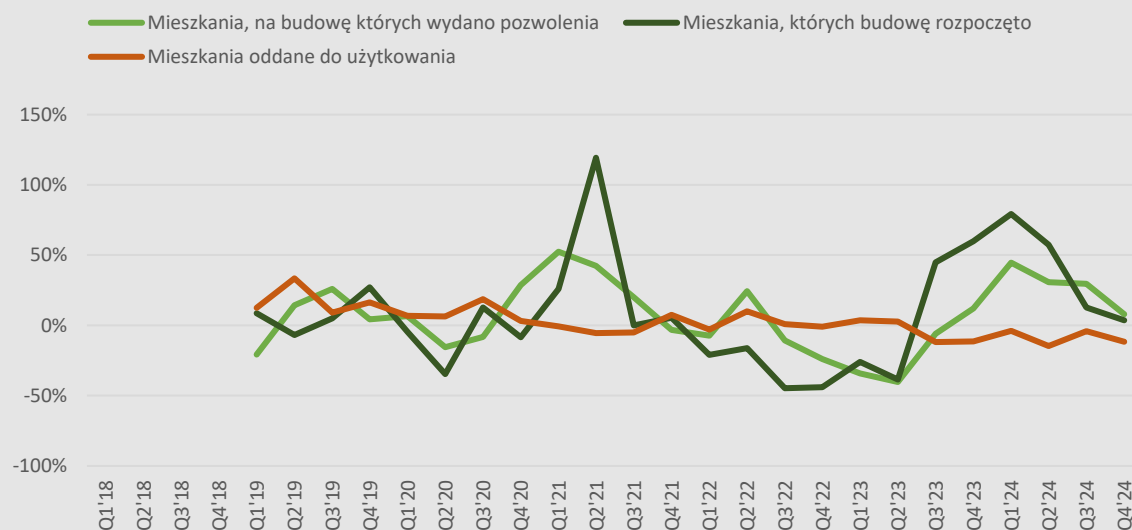
W 2024 roku budownictwo mieszkaniowe odnotowało istotny regres. Szczególnie negatywne dane odnotowano w Q4'2024 (-14%), które przyczyniły się do spadku w ujęciu rocznym. Na uwagę zasługuje głębokość spadków w ujęciu realnym w Q4 2024 r/r (-19%) po wyeliminowaniu czynników o charakterze inflacyjnym. Dane za styczeń okazywały niewielką poprawę, ale już w lutym 2025 trend powrócił do wartości negatywnych r/r. Na poprawę przyjdzie nam poczekać z pewnością do czasu obniżek stóp procentowych.

WIODĄCY DEWELOPERZY

LICZBA MIESZKAŃ



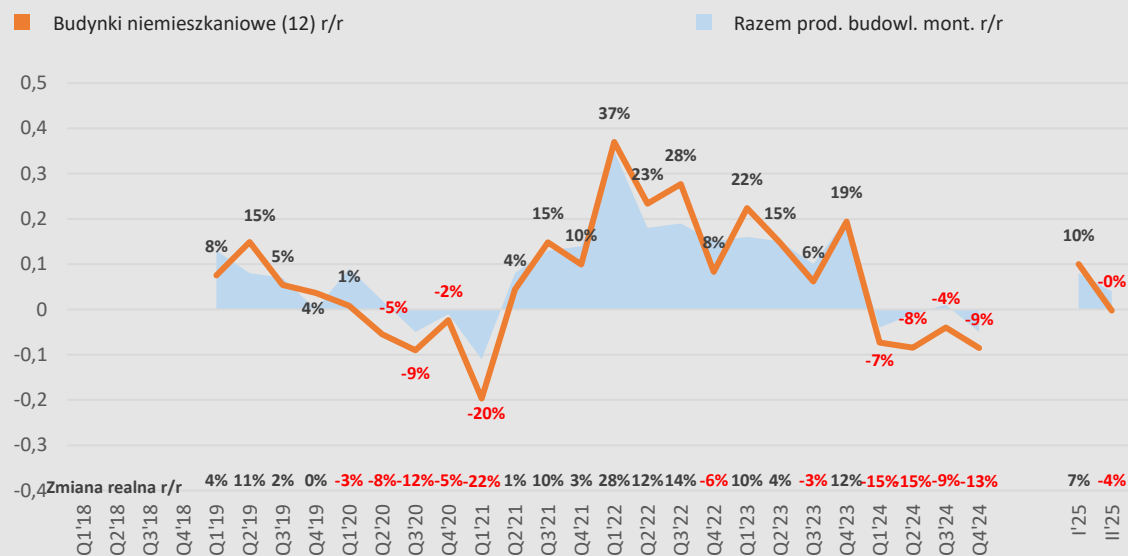
ZMIANY KWARTALNE R/R



Rok 2024 był okresem regresu wśród deweloperów. Rosta liczba m. oddanych do użytkowania, zaś spadała liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Na pewien optymizm wskazuje liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia. Wartość ta rosła przez 1 pół 2024 r. r/r, by ostatecznie ustabilizować się na stałym poziomie ok. 50 tys. szt., co będzie trudne do utrzymania w kolejnych kwartałach. W całym 2024 roku dynamika liczby mieszkań zakontraktowanych przez wiodących deweloperów była spadkowa, a w 2 półroczu 2024 roku osiągnęła wartości ujemne ok -9% r/r.

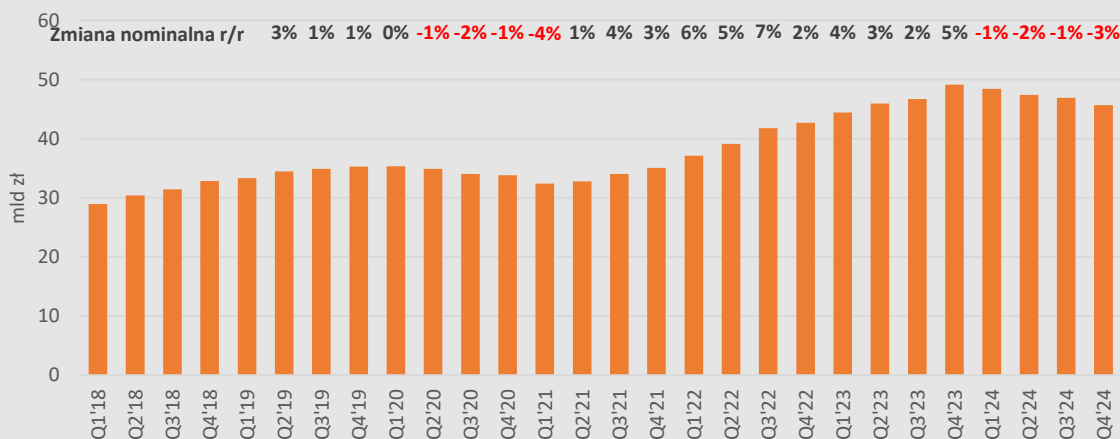
BUDYNKI NIEMIESZKANIOWE

NOMINALNA ZMIANA KWARTALNA R/R



SUMA KROCZĄCA DLA 4 KW.

dane dla firm zatrudniających > 9 pracowników



Budownictwo **niemieszkalniowe** notowało w 2024 r. ciągły regres r/r. Spadek w ujęciu realnym (po wyeliminowaniu czynników o charakterze inflacyjnym) był nawet dwucyfrowy (-13%). Początek 2025 roku ukazuje niewielką poprawę (efekt niskiej bazy), ale na nowy trend przyjdzie nam poczekać do rozpoczęcia nowych inwestycji. Na uwagę jednak zasługuje **budownictwo o charakterze wojskowym**, które będzie miało istotny wpływ na dynamikę tej gałęzi budownictwa w ślad za planami rządu RP:

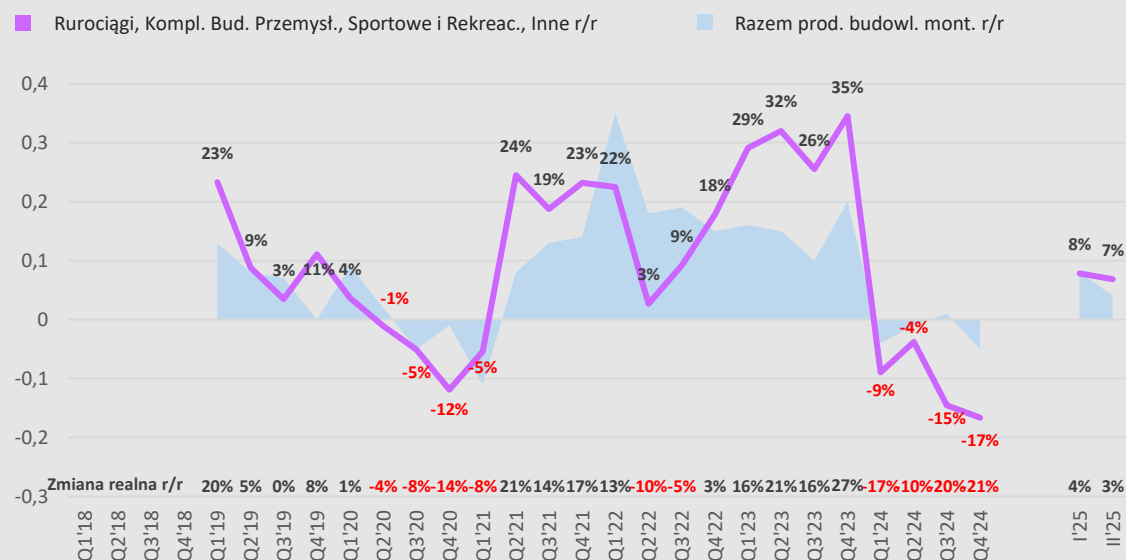
- na obronę cywilną wydatki sięgną 0,3% PKB kraju rocznie (tj. ok. **10 mld zł**),
- na obronność już w 2025 roku planuje się wydać kwotę **118 mld zł** w tym: **7,5 mld zł** na infrastr. wojskową, **7 mld zł** na inwestycje narodowe oraz na modernizację obiektów wojskowych.

Na inwestycje przemysłowe związane z dekarbonizacją Orlen planuje wydać do 2030 r. **17,5 mld EUR**. Coraz wyraźniej mówi się o koniecznych inwestycjach na ochronę zdrowia, w tym na modernizację szpitali.

BUDOWNICTWO SPECJALISTYCZNE, PRZESYŁOWE I POZOSTAŁE

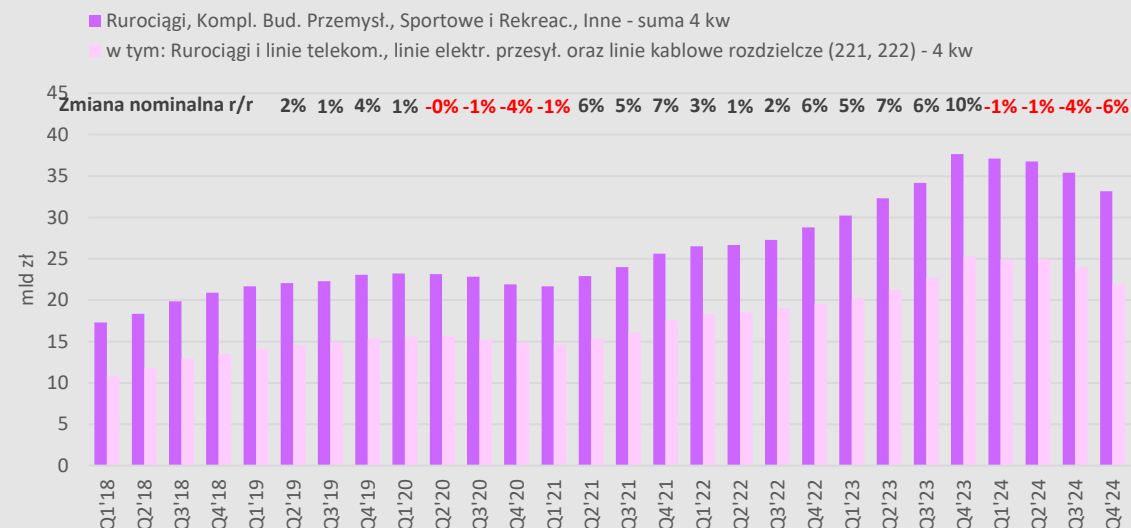
Rurociągi, przesył, kompleksowe budownictwo przemysłowe, sportowe i rekreacyjne, inne

NOMINALNA ZMIANA KWARTALNA R/R



SUMA KROCZĄCA DLA 4 KW.

dane dla firm zatrudnionych > 9 pracowników



Pozostała część dotycząca budownictwa specjalistycznego była w 2024 roku (po bardzo mocnym 2023 roku) najslabszą gałęzią. Dynamika pozostawała silnie ujemna przez praktycznie cały 2024 rok. Na uwagę zasługuje plan ogłoszony przez PSE dot. wydatkowania 62 mld do 2036 roku, w tym na: i) ponad 5,2 tys. km torów linii 400 kV; ii) 27 nowych stacji; iii) ponad 700 km linii prądu stałego. Będzie to istotny czynnik dla zdynamizowania tego segmentu rynku (dane za styczeń i luty 2025 ukazują możliwy początek nowego dodatniego trendu). Inne inwestycje to: polski atom, kotłownie biomasowe i biogazownie ok. 20 mld zł, kogeneracja 11 mld i instalacje wodorowe (w ślad za trendem EU).

Źródło danych: SPECTIS (opracowanie własne)

4.2. PERSPEKTYWY ORAZ STRATEGICZNE KIERUNKI ROZWOJU GRUPY

Rok 2024 przyczynił się znacząco do zdecydowanej poprawy sytuacji w Grupie Unibep pod względem wyników finansowych. Po wymagającym dla Grupy roku 2023 zakończonym stratą 156,5 mln zł, w 2024 roku Zarząd dokonał przeglądu wielu aspektów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Przeprowadzone zostały liczne działania optymalizujące procesy wewnętrzne oraz aspekty identyfikacji, pomiaru i zarządzania ryzykiem. Uporządkowane zostały i uzupełnione struktury organizacyjne, w tym struktury w zakresie kontroli wewnętrznej. Budowaliśmy scenariusze działań odnoszące się do naszych spółek, związane głównie z poszukiwaniem inwestora strategicznego dla Unihouse S.A. oraz potencjalnie partnera do wspólnych przedsięwzięć z Unidevelopment S.A. W rezultacie ryzyko kontynuacji działalności zostało zmarginalizowane, zaś efekty ekonomiczne, jakie uzyskaliśmy w roku 2024, uznajemy za satysfakcjonujące.

Działalność **Grupy Kapitałowej** w 2024 roku pozwoliła osiągnąć przychody z podstawowej działalności na poziomie 2.606,9 mln zł, co oznacza wzrost o 7,3% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Wzrost obrotów w największym stopniu dotyczył segmentu:

- **budowlanego** (wzrost o 9,3%), który ujmuje łącznie sektory: kubaturowy, energetyczno - przemysłowy oraz infrastrukturalny. Zmiany poziomów przychodów zrealizowanych w okresie 2024 roku wobec danych analogicznych za okres poprzedniego roku wg segmentów działalności przedstawiają się następująco:
 - sektor kubaturowy (spadek o 4,2% r/r),
 - sektor energetyczno-przemysłowym (spadek o 15,8% r/r)
 - sektor infrastruktury (wzrost o 89,7% r/r)

Jednocześnie spadek obrotów wykazał segment:

- **deweloperski** (spadek o 5,3% r/r).
- **budownictwa modułowego** (tj. *działalność spółki zależnej Unihouse S.A. wraz z pojedynczymi transakcjami eksportowymi Emitenta*) (spadek o 24,5% r/r),

W 2024 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 168,6 mln zł. W porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym odnotowano stratę operacyjną w wysokości 137,8 mln zł, stanowi to pozytywne odchylenie o 306,5 mln zł.

Ważnym czynnikiem wpływającym na wyniki finansowe jest efekt jednorazowych zdarzeń związanych z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów należących do spółek zależnych Unidevelopment S.A. w I kwartale 2024 roku. Zarząd Unidevelopment S.A. podjął decyzję o zaprzestaniu prac deweloperskich na wybranych nieruchomościach gruntowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości. Decyzja ta wiązała się z dokonaniem przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz ich wyceny do wartości godziwej. Jedna z tych nieruchomości została ostatecznie sprzedana w II kwartale 2024 roku za kwotę 25,4 mln zł. Ponadto na dzień 31 grudnia 2024 roku w konsekwencji przeprowadzonej wyceny rozpoznano wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej. Dodatni wpływ dokonanych operacji na wyniki roku 2024 jest następujący:

- zysk z działalności operacyjnej: 106,8 mln zł
- zysk netto: 83,1 mln zł
- zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 48,5 mln zł

Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że zyski operacyjne Grupy Kapitałowej, oczyszczone z wpływu ww. efektu, stanowią 61,8 mln zł, co i tak stanowi znaczącą różnicę względem wyników roku 2023.

[mln PLN]			r/r	z wyłączeniem wpływu efektu ww. przeszacowania sprzedaży
	2024	2023		2024
Przychody netto ze sprzedaży	2 606,9	2 429,8	7,3%	2 606,9
Zysk brutto ze sprzedaży	176,6	-37,8	567,0%	177,5
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	168,6	-137,8	222,4%	61,8
Zysk netto	107,7	-156,5	168,5%	24,5
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	44,9	-165,9	126,7%	-3,6
Ebitda	198,9	-109,4	281,8%	92,1

Oprócz jednorazowego wpływu ww. zjawiska na analizowany poziom zysku operacyjnego wpływ miały wyniki wypracowane w poszczególnych segmentach działalności.

W okresie 2024 roku Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost w pozycji „koszty zarządu”, które wskazują zmianę o 29,9 mln zł w porównaniu do ubiegłego roku. Została ona spowodowana wieloma czynnikami, w tym w szczególności:

- wyodrębnieniem i reklasyfikacją kosztów zespołów wsparcia produkcji, które od początku 2024 roku są ujmowane i kontrolowane jako koszty ogólne prowadzonej przez Grupę Kapitałową działalności gospodarczej. W wyniku przeglądu wszystkich pozycji kosztowych Zarząd Emitenta dokonał zmian struktury organizacyjnej i dostosował ją do aktualnych zadań i obowiązków stojących przed szeroko rozumianymi działami wsparcia. Obecnie zespoły wsparcia budów jako zespoły posiadające cechy działów usług wspólnych podlegają klasyfikacji do kosztów ogólnych zarządu, a w 2023 roku częściowo były umieszczone w strukturach poszczególnych segmentów działalności jako koszty ogólne tych segmentów,
- wzrostem poziomu zatrudnienia w ślad za budowaniem zespołów wsparcia szczególnie w sferze akwizycji, działów technicznych i kontrolingu,
- wzrostem wynagrodzeń w ślad za regulacjami płacowymi dokonanymi tak w ciągu 2023 roku, jak również w 2024 roku.

Oprócz czynników operacyjnych wskazanych powyżej wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej miał również wynik na działalności finansowej (pogorszenie o ok. 5 mln zł r/r) głównie za sprawą: wyższych kosztów odsetkowych, koniecznych dodatkowych odpisów na należności w ślad za szacowaniem szans na ich odzyskanie oraz wyceny instrumentów finansowych do wartości aktualnej.

W roku 2024 w wyniku realizacji z sukcesem prac nad uwzględnieniem ulgi na Badania i Rozwój (B+R) za minione lata 2020 oraz 2021 Unibep S.A. otrzymał zwrot podatku dochodowego w wys. 7,3 mln zł. Wpłynęło to bezpośrednio na prezentację wartości pozycji podatek dochodowy i poprawę wyniku netto jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej Unibep w 2024 roku.

W rezultacie ww. czynników szacowany zysk netto Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie o 264,1 mln zł wyższym niż przed rokiem, zaś różnica między zyskiem netto Grupy Kapitałowej, a zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom spółki dominującej wynika z kontraktów realizowanych w formule joint venture (JV), z których wynik częściowo wyłączany jest z zysku przypadającego akcjonariuszom Emitenta.

Zarząd Emitenta przy obecnym stanie wiedzy i na dzień publikacji niniejszego raportu nie widzi ryzyka dla kontynuacji działalności Emitenta, którego sytuacja płynnościowa pozostaje zrównoważona, zaś wskaźniki

rentowności wskazują na konsekwentną poprawę. Na koniec 2024 roku stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wynosił 262,5 mln zł, wobec 311,1 mln zł w roku 2023. Pozycja ta neutralizuje zadłużenie finansowe (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu najmów) sięgające 365,2 mln zł wg stanu na 31 grudnia 2024 roku (wobec 295,6 mln zł na dzień 31 grudnia 2023 roku). Poziom zadłużenia netto wynoszący dla Grupy Kapitałowej Unibep 103 mln zł wg stanu na 31 grudnia 2024 roku pozostaje na bezpiecznym poziomie, gwarantującym spełnienie wszelkich covenantów finansowych oczekiwanych przez instytucje finansowe i obligatariuszy. Stanowi on poziom bezpieczny, dający bardzo dobrą podstawę do dalszego zdynamizowania działalności gospodarczej w 2025 roku.

SEGMENT BUDOWLANY

Segment budowlany jako całość zamyka rok 2024 na warunkach znacząco lepszych niż w 2023 roku. Trudne kontrakty, głównie przemysłowe, negatywnie wpływające na wyniki 2023-2024 zostały zakończone, a na ich miejsce weszły nowe, rentowne kontrakty energetyczne, co miało przełożenie na zyskowność segmentu i perspektywę dobrych wyników także w latach kolejnych.

	2024	2023	odchylenie	r/r
Sprzedaż	2 200,4	2 013,9	186,4	9,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	81,6	-83,0	164,6	198%
% sprzedaży	3,7%	-4,1%		7,8p.p.
Portfel zamówień	3 000	3 531	-531	-15%
Kontraktacja	1 557	2 230	-673	-30%

W okresie 2024 roku w **segmencie budowlanym**, obejmującym sektory budownictwa **energetyczno-przemysłowego, kubaturowego oraz infrastruktury**, przychody ze sprzedaży wyniosły 2.200,4 mln zł (wzrost o 9,3% r/r).

W największym stopniu na wzrost ten wpłynęły odchylenia w sektorze **infrastruktury** (wzrost o 89,7% r/r). Jest to efekt tego, że wiele kontraktów tego sektora realizowanych jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”, co wydłuża moment rozpoczęcia prac budowlanych. Na wielu kontraktach podpisanych w 2023 roku trwały takie właśnie prace projektowe, ale część z nich weszła w fazę realizacji, co pozwoliło na odnotowanie ww. wzrostów wobec danych za rok 2023. Sektor ten pozyskał najwięcej kontraktów z całego segmentu budowlanego. Ich wartość to ponad 760 mln zł, co przekłada się na portfel do realizacji na wartość ponad 1,5 mld zł. Na początku roku 2025 poinformowaliśmy dodatkowo rynek o wyborze przez zamawiającego dwóch kolejnych naszych ofert na łączną wartość ponad 250 mln zł, które mogą zostać podpisane już w najbliższych miesiącach.

[mln PLN]	2024	2023	Odchylenie	r/r
Infrastruktura	667	352	316	90%
- drogowa	656	329	327	100%
- mostowa	12	23	-12	-50%

INFRASTRUKTURA

[mln PLN]	2024	2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	667	352	316	90%
Zysk brutto ze sprzedaży	51,0	-5,2	56,1	1088,7%

Największe negatywne odchylenie na poziomie zrealizowanej sprzedaży wykazane zostało w ramach sektora **energetyczno – przemysłowego** (spadek o 15,8% r/r). W roku 2024 rozpoznano mniejsze przeroby produkcyjne zarówno względem roku 2023, jak i pierwotnych założeń odnośnie 2024 r. Wśród czynników

wpływających na to było m.in. zaprzestanie realizacji kontraktu Umicore w wyniku obustronnego wypowiedzenia umowy budowlanej przez Unibep S.A. oraz zamawiającego, o czym Zarząd Emitenta informował w raportach bieżących nr 10/2024 oraz 11/2024, ale również niska kontraktacja oraz opóźnienia w rozpoczęciu prac budowlanych na nowo zawieranych kontraktach energetycznych, w tym kontraktu w Elblągu za 167 mln zł, który wszedł w fazę realizacji dopiero w Q4 2024.

Sektor ten, który rozpoczął formalnie swoją działalność relatywnie niedawno (w 2022 roku), praktycznie w ciągu całego 2023 roku dynamizował swoją działalność poprzez wzmożoną kontraktację i akwizycję. Trudne kontrakty wpływające ujemnie na wyniki roku 2023 i częściowo 2024 spowodowały, że obecne działania Grupy Kapitałowej w tym sektorze są wyważone, a podpisywane kontrakty i zlecenia mają charakter selektywny, a zaprezentowane wyżej odchylenie w poziomach sprzedażowych wynika głównie z efektu wysokiej bazy porównawczej 2023 roku.

W trakcie roku 2024 poziom kontraktacji w sektorze energetycznym wyniósł 380 mln zł (o 100 mln zł mniej niż w roku 2023), a formuła „projektuj i buduj” na większości tematów powoduje przesunięcie sprzedaży na późniejsze okresy realizacji (analogia do sektora infrastruktury), co także wpłynęło na wielkość sprzedaży w roku. Priorytetem wszelkich działań w 2024 roku stało się uzupełnienie i poprawa procesów wewnętrznych (w tym kontroli), pozwalających na trwałą poprawę rentowności oraz zakończenie tematów trudnych realizacyjnie i wynikowo.

Największy negatywny wpływ na wyniki tego segmentu odnotowane w 2024 roku miały koszty związane z dokończeniem realizacji jednego z najtrudniejszych kontraktów, jakim była budowa obiektu produkcyjno - magazynowego z pomieszczeniami biurowymi w Legnicy.

Ostatecznie kontrakt ten został zakończony w pozwoleniem na użytkowanie w dniu 12 sierpnia 2024 roku, zaś protokół końcowy został podpisany w 30 listopada 2024 roku. W wyniku niedotrzymania terminów zarysowanych w aneksach podpisanych na początku roku 2024 Unibep SA utracił możliwość pozyskania od zamawiającego stosownych bonusów za osiągnięcie terminu końcowego oraz w ciągu 2024 poniósł dodatkowe koszty usunięcia usterek oraz koszty w wydłużonym okresie czasie realizacji. Oba te zjawiska nie były do przewidzenia na początku roku 2024, kiedy tworzone szacunki dotyczące poziomu straty operacyjnej tego kontraktu, która na zasadzie memoriałowej i zgodnie z zasadami księgowymi została uwzględniona w wynikach 2023 roku. Zdarzenia te obciążą więc analizowane wyniki 2024 roku.

Kontrakt budowy obiektu produkcyjno - magazynowego z pomieszczeniami biurowymi w Legnicy był najtrudniejszym kontraktem z wynikowego punktu widzenia, jaki Unibep SA realizował w ostatnich latach z obszaru Kubatury Przemysłowej. Z jednej strony był to kontrakt podpisany w okresie dynamizowania działalności sektora przemysłowo – energetycznego, a z drugiej strony stał się miejscem materializacji wielu ryzyk ofertowych i realizacyjnych, które nie zostały zidentyfikowane na etapie podpisywania kontraktu, oraz których nie można było przewidzieć. Zaś brak klauzul rewaloryzacyjnych uniemożliwił uelastycznienie realizowanych przychodów od zmieniających się uwarunkowań ekonomicznych i kontraktowych. Doświadczenie tego kontraktu stanowi obecnie bazę to poprawy procesów wewnętrznych w Unibep SA tak, aby podobne zjawiska, nie powtórzyły się w tej skali w przyszłości.

[mln PLN]	2024	2023	Odchylenie	r/r
Budownictwo energetyczno-przemysłowe	433	515	-81	-16%
- energetyczne	241	113	127	112%
- przemysłowe	193	402	-209	-52%

BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

[mln PLN]	2024	2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	433	515	-81	-16%
Zysk brutto ze sprzedaży	-33,2	-64,8	31,6	49%

Zrealizowane przychody ze sprzedaży odnotowane w okresie 2024 roku dla budownictwa **kubaturowego** wskazują na odchylenia in minus wobec danych porównywalnych za analogiczny okres poprzedniego roku (spadek o 4,2% r/r). Obszar ten obejmuje zarówno działalność w kraju, jak również na rynkach wschodnich, gdzie w 2023 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację budowy Ambasady RP w Mińsku, a w II kwartale 2024 roku rozpoczęła realizację przejścia granicznego „Szeginie” po stronie ukraińskiej na granicy ukraińsko – polskiej. Zarząd pragnie wskazać, że w ramach sektora kubaturowego w kraju, podobnie jak w przypadku obszaru energetyczno - przemysłowego w zakresie kontraktacji i akwizycji, realizowana jest tutaj strategia „selektywności”, dzięki której pozyskiwane do realizacji są kontrakty o bezpiecznych poziomach szacowanej rentowności operacyjnej oraz która przyczyni się do trwałej poprawy rentowności całego segmentu budowlanego Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach. Poziom kontraktacji w roku stanowi wartość 414 mln zł.

[mln PLN]	2024	2023	Odchylenie	r/r
Budownictwo kubaturowe	1100	1 148	-48	-4%
- mieszkaniowe	751	852	-101	-12%
- niemieszkaniowe	349	296	53	18%

Budownictwo kubaturowe

[mln PLN]	2024	2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	1100	1 148	-48	-4%
Zysk brutto ze sprzedaży	63,9	-13,0	76,9	591%

Osiągnięty w 2024 roku poziom zysku brutto ze sprzedaży w ramach **segmentu budowlanego** (łącznie w sektorach energetyczno-przemysłowym, infrastruktury i kubaturowym) wskazuje na wyraźną tendencję rosnącą w porównaniu do danych za 2023 rok. W 2024 roku segment budowlany osiągnął poziom 81,6 mln zł zysku brutto ze sprzedaży wobec 83,0 mln zł straty brutto ze sprzedaży w roku 2023.

W 2023 roku wyniki segmentu w wielu przypadkach zawierały rezerwy na szacowane straty kontraktowe, będące konsekwencją materializacji presji inflacyjnej oraz braku możliwości stosownej i adekwatnej rewaloryzacji podpisanych kontraktów (szczególnie kontraktów prywatnych). Skutkiem tego stała się konieczność stopniowego przeszacowania w dół prognozowanej rentowności realizowanych kontraktów, którego kulminacja wystąpiła w IV kwartale 2023 roku. Wspomniana przecena szacunków wynika z tzw. „zasady ostrożności wyceny kontraktów budowanych”. Straty te obciążają jednorazowo wyniki poprzez utworzenie stosownych rezerw w danym okresie sprawozdawczym, z neutralnym wynikowo wpływem na kolejne okresy.

W roku 2024 zjawisko korekty budżetów kontraktów wynikało jedynie z kończenia trudnych, deficytowych kontraktów pochodzących z 2023 roku, a skala tego zjawiska była zdecydowanie mniejsza niż przed rokiem. Systemowa kontrola i przegląd budżetów pozwala na bieżąco monitorować i określać szanse i ryzyka wobec realizowanych marż. W rezultacie wyniki brutto całego 2024 roku osiągnięty przez segment budowlany w porównaniu do roku 2023 wskazują na zdecydowaną poprawę. Kontrakty z rozpoznaną w ten sposób w poprzednich okresach stratą na poziomie zysku brutto ze sprzedaży w zdecydowanej większości

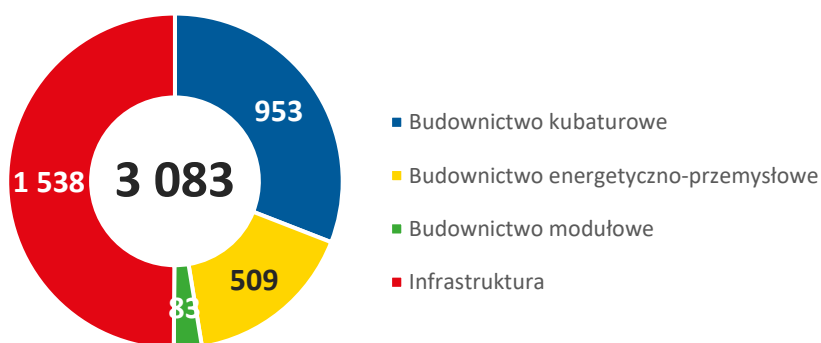
ostatecznie zakończyły aktywność budowlaną w 2024 roku. Oznacza to, że rentowność portfela zamówień, który przypada do realizacji w kolejnych okresach konsekwentnie jest zdecydowanie pozytywna.

W rezultacie wyżej wskazanych zjawisk rentowność brutto ze sprzedaży uległa poprawie, wskazując wzrost z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wys. -4,1% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży +3,7%, w tym:

- dla sektora kubaturowego (kraj i eksport): wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -1,1% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 5,8%,
- dla sektora infrastruktury: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -1,5% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 7,6%,
- dla sektora energetyczno-przemysłowego: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -12,6% do poziomu straty brutto ze sprzedaży -7,7%.

Na uwagę zasługuje również fakt, że w okresie 2024 roku w ramach segmentu **budowlanego** Grupa Kapitałowa pozyskała do realizacji kontrakty o łącznej wartości ok. 1,6 mld zł (w roku 2023 kontraktacja wyniosła ponad 2,2 mld zł). Tym samym portfel zleceń tego segmentu do realizacji na kolejne okresy osiągnął wartość 3 mld zł, co stanowi spadek o 15% wobec wysokości portfela zleceń notowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku.

PORTFEL ZLECEŃ DO REALIZACJI OD 1Q 2025



Perspektywy

Zarząd Unibep S.A. podtrzymuje prezentowane dotychczas stanowisko, że w dalszym ciągu największe perspektywy w zakresie kontraktacji stoją przed obszarem **infrastruktury** oraz relatywnie wysokie przed sektorem **energetycznym**.

W roku 2024 Grupa Kapitałowa Unibep pozyskała w segmencie budowlanym kontrakty o łącznej wartości ok. 1,6 mld zł. Tym samym, wg stanu na 31 grudnia 2024 roku, portfel do realizacji na kolejne okresy wyniósł 3,0 mld zł. Od początku roku 2025 portfel zamówień powiększył się o dwa zamówienia (łącznie 0,26 mld zł). Dodatkowo wartość ofert złożonych do zamawiających i uznanych przez nich jako najkorzystniejsze stanowi ok. 0,9 mld zł.

Zarząd Emitenta zamierza kontynuować selektywną politykę doboru kontraktów z segmentu budowlanego, których walory ekonomiczne będą optymalne wynikowo. Polityka ta w sposób zdecydowany i pozytywny przyczyni się do dalszej utrwalającej się poprawy rentowności operacyjnej w kolejnych okresach sprawozdawczych.

W ramach sektorze **infrastruktury** wartość kontraktów podpisanych w 2024 roku wynosiła wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku 0,76 mld zł, a kontraktów oczekujących na podpisanie wynosi już 0,25 mld zł. Po podpisaniu pozostałych kontraktów portfel zleceń z tego obszaru wyniesie ok. 1,8 mld zł, co pozwala na stabilne jego funkcjonowanie w perspektywie kolejnych trzech lat.

Przed obszarem tym stoją ogromne perspektywy na 2025 rok tak w zakresie inwestycji drogowych jak również w obszarze inwestycji kolejowych. W okresie kolejnych kwartałów działalność sektora **infrastruktury** będzie się koncentrowała na wykorzystaniu potencjału związanego z dywersyfikacją geograficzną i poszukiwaniem zleceń w nowych obszarach geograficznych w ślad za ogłaszanymi kolejno przetargami oraz dalszym zwiększaniem udziału dużych kontraktów w portfelu zleceń.

Aktualnie infrastruktura ma silną pozycję w północno-wschodniej części kraju, ale zamierza zaistnieć w innych częściach kraju. Analizowane są nasze możliwości i szanse ulokowania działalności także w okolicach Poznania czy Wrocławia będzie przewidujemy liczne przetargi. Śledzimy zapowiedzi rządowe i rynkowe odnośnie alokacji środków publicznych. GDDKiA ogłosiła wielkie plany w zakresie budowy autostrad, dróg ekspresowych, obwodnic i chcemy z tego skorzystać startując w przetargach. W obszarze zainteresowań jest również rynek kolejowy. Unibep S.A. jest gotowy do zawierania skutecznych konsorcjów, aby sięgać po kontrakty kolejowe, których łączna wartość zgodnie z zapowiedziami PKP PLK może wynieść pomiędzy 15 – 20 mld zł już w bieżącym roku. Jako istotny partner konsorcjalny możemy realizować prace ogólnobudowlane w tego typu projektach.

W dalszym ciągu znacznych szans Zarząd Emitenta upatruje w ofertowaniu w sektorze **energetycznym**. Jest to nasz najmłodszy obszar, który rozwijany jest od końca roku 2021. Zapowiedzi rynkowe wskazują, że na inwestycje w energetykę, ale też ciepłownictwo planowane są istotne strumienie środków publicznych. Znaczące plany inwestycyjne w szeroko pojętym segmencie energetycznym ogłosiło też wielu znaczących graczy na rynku, np. Orlen. To, co cechuje tę działalność to relatywnie wysoka rentowność w realizacji projektów i wysokie bariery wejścia uwarunkowane m. in. zdolnościami w zakresie gwarancji należytego wykonania, a tym samym mniejsza wojną cenową pomiędzy oferentami.

Nasza atencja skupiona zostanie na trzech kierunkach ofertacji i kontraktacji. Będą to (i) elektrownie kogeneracyjne – w zeszłym roku pozyskaliśmy jako partner w konsorcjum kontrakt na budowę takiego obiektu w Elblągu za 167 mln zł, (ii) ciepłownictwo – gdzie mamy już realizacje oraz referencje, (iii) oraz nowe rynki – tj. obszary, który zamierzamy rozwijać, a które pozwolą na zdynamizowanie poprawy rentowności operacyjnej.

Zamierzamy obserwować rynek i selektywnie podchodzić do kontraktów energetycznych, budować mocne i zdrowe relacje konsorcjalne oraz świadomie wzmacniać nasz potencjał w tym segmencie na przyszłość. Nie wykluczamy, że jednym ze scenariuszy umacniania pozycji i budowy potencjału na przyszłość w tym segmencie rynku może być rozpoczęcie procesu M&A czemu sprzyjać będzie dalsze wzmacnianie pozycji finansowej Unibep SA.

Zarząd Unibep S.A. już od początku bieżącego roku koncentruje działania na pozyskaniu zleceń głównie z sektora energetycznego, w tym kogeneracji i ciepłownictwa. Pozyskanie zleceń o charakterze technologicznym pozwoli na uzyskanie dodatkowego impulsu zyskowości, który w całym miksie realizowanego portfela zamówień przyczyni się do utrzymania oczekiwanych wskaźników rentowności operacyjnej.

W zakresie sektora **kubaturowego** (kraj i eksport) działania kontraktacyjne będą ukierunkowane na selektywne podejście do nowych zleceń oraz na dalszym poszukiwaniu projektów o najwyższej rentowności ofertowej. Ostatnie decyzje podjęte przez Zarząd po raz kolejny dostosowują strukturę

organizacyjną w taki sposób, aby rzeczywiście wykorzystać efekt synergii w organizacji oraz efektywniej sięgać po okazje rynkowe. W tym celu budownictwo przemysłowe oddzielone zostało od obszaru energetyki i połączone z kubaturą, tworząc sektor budownictwa ogólnego. Jego zadaniem jest intensywna praca nad pozyskaniem zleceń bardziej zaawansowanych technologicznie i skomplikowanych dających lepszą bazę dla umacniania pozycji i poprawy rentowności. Dostrzegamy potencjał i szanse w inwestycjach wojskowych, w obiektach użyteczności publicznej, w przemyśle. Aktywność naszą wzmocnić ma na nowo zdefiniowana regionalizacja. Podtrzymujemy gotowość dalszego rozwoju na rynkach wschodnich. Aktualnie realizujemy Ambasadę RP w Mińsku (Białoruś) oraz rozpoczynamy budowanie przejścia Szeginie po ukraińskiej stronie granicy. Posiadamy struktury pozwalające w szerszym zakresie powrócić na te rynki, gdyby możliwość taka zaistniała.

Obecnie rynek kubaturowy jest w recesji, szczególnie zaś rynek mieszkaniowy. W efekcie może okazać się, że przychody pochodzące z tego segmentu działalności, który obecnie charakteryzuje się bardzo ostrymi wojnami cenowymi pomiędzy uczestnikami procesów ofertowych, ulegnie tendencji spadkowej liczonej rok do roku. Z drugiej zaś strony w ślad za pozyskaniem kontraktów bardziej skomplikowanych technologicznie i realizacyjnie, w tym z sektora niemieszkaniowego czy wręcz wojskowego istnieje szansa na kontynuację procesu trwałej poprawy rentowności tego obszaru działalności. Od początku roku w sektorze kubaturowym pozyskano dwa zamówienia (z sektora mieszkaniowe i wojskowego) na łączną wartość 264 mln zł.

W ramach **segmentu budowlanego** Zarząd Grupy Kapitałowej kontynuować będzie próby trudnych negocjacji na wybranych kontraktach będących w fazie realizacji, jak i zakończonych w celu uzgodnienia z zamawiającymi waloryzacji oraz stosownych aneksów zwiększających wartości zleceń.

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Przychody ze sprzedaży segmentu **deweloperskiego** za cztery kwartały 2024 roku wyniosły 299,0 mln zł wobec 315,8 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadek obrotów segmentu o ok. 5,3% r/r był zgodny z założeniami wynikającymi z harmonogramów realizowanych projektów deweloperskich. W okresie 12 miesięcy 2024 przekazano klientom mieszkania na bardziej rentownych projektach, niż to miało miejsce w roku 2023 roku, o czym świadczy wypracowany zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 30,6% wobec 26,1% za 4 kwartały 2023 roku.

	2024	2023	odchylenie	r/r
Sprzedaż	299,0	315,8	-16,8	-5,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	91,5	82,3	9,2	11,2%
% sprzedaży	30,6%	26,1%		6,2p.p.
Zysk operacyjny	171,6	55,8	115,8	207,5%
% sprzedaży	57,4%	17,5%		39,9p.p.
Zysk brutto	167,0	49,7	117,3	236,0%
% sprzedaży	55,8%	15,7%		40,1p.p.
Zysk netto	131,2	38,7	92,5	239,0%
% sprzedaży	43,8%	12,3%		31,5p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	71,3	30,2	41,1	136,1%
% sprzedaży	23,8%	9,6%		14,2p.p.
Ebitda	174,8	58,6	116,2	198,3%
% sprzedaży	58,4%	18,6%		39,8p.p.

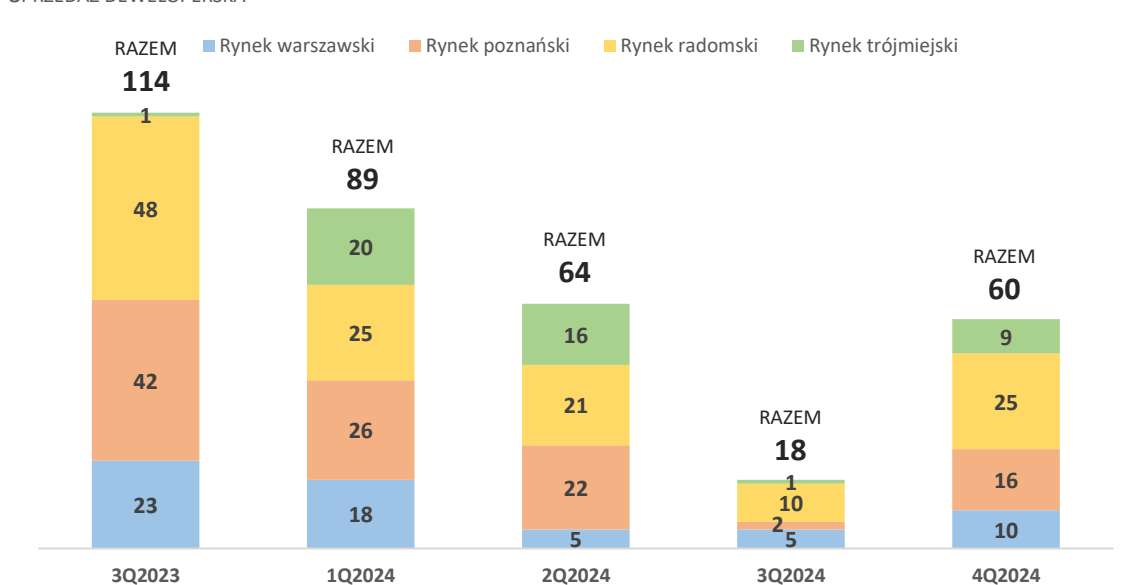
W wynikach tego segmentu za cztery kwartały 2024 roku Grupa Kapitałowa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 491 lokali w porównaniu do przekazania 584 lokali w analogicznym okresie 2023 roku. Na wyżej wspomniany wynik finansowy wpływają głównie przekazania mieszkań na projekcie realizowanym w formule wspólnego przedsięwzięcia Fama Jeżyce 3 w Poznaniu (na którym przekazano protokołami 345 lokali mieszkaniowych) oraz na osiedlach: Osiedle Idea Orion, Osiedle Idea Venus i Osiedle Idea Ogrody w Radomiu, a także Pauza Ochota w Warszawie.

W tym samym czasie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 231 mieszkań (w tym 66 w ramach wspólnych przedsięwzięć) w porównaniu z 423 lokalami (w tym 203 w ramach wspólnych przedsięwzięć) z analogicznego okresu 2023 roku.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2024

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	2024	2023	2024	2023
Rynek warszawski	38	77	19	121
Rynek poznański	66	203	345	270
Rynek radomski	81	142	127	193
Rynek trójmiejski	46	1	-	-
Razem	231	423	491	584
<i>w tym JV</i>	<i>66</i>	<i>203</i>	<i>345</i>	<i>271</i>

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



W analizowanym okresie 4 kwartałów 2024 roku na wielkość ww. sprzedaży deweloperskiej wpłynął harmonogram realizacji inwestycji spółek z Grupy Unidevelopment oraz warunki rynkowe i niekorzystne otoczenie makroekonomiczne, które przełożyło się na ograniczoną dostępność kredytów hipotecznych i wstrzymywanie się części klientów z decyzjami zakupowymi. W IV kwartale 2024 roku w porównaniu do III kwartału 2024., Grupa Unidevelopment odnotowała większą gotowość klientów do podejmowania decyzji zakupowych. W ocenie Zarządu Spółki, wyczekiwana przez rynek obniżka stóp procentowych powinna być czynnikiem wpływającym ponowne pojawienie się popytu na nowe lokale mieszkalne, gdyż deficyt mieszkaniowy pozostaje duży.

W roku 2024 Grupa Unidevelopment wypracowała zysk operacyjny w wysokości 171,5 mln zł w porównaniu z 53,9 mln zł odnotowanym w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Największy wpływ na poziom zysku operacyjnego za 2024 rok miała decyzja Grupy Unidevelopment o zaprzestaniu prowadzenia prac deweloperskich na nieruchomościach gruntowych projektu Fama Jeżyce i Osiedle Coopera oraz utrzymywaniu tych nieruchomości w celu wzrostu ich wartości. Skutkiem tej decyzji było w I półroczu przekwalifikowanie ww. nieruchomości na nieruchomości inwestycyjne i tym samym ich wycena do wartości godziwej. W II kwartale nieruchomość przy ul. Coopera w Warszawie została sprzedana za cenę przewyższającą wartość działki po wyżej opisanym przeszacowaniu.

Dodatni wpływ powyższych działań oraz przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2024 r. wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej na wyniki roku 2024 jest następujący:

- zysk z działalności operacyjnej: 106,8 mln zł
- zysk netto 83,1 mln zł
- zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 48,5 mln zł.

PORÓWNANIE WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH Z UWZGLĘDNIENIEM WPŁYWU PRZESZACOWANIA GRUNTÓW

[mln PLN]	z wyłączeniem wpływu efektu ww. przeszacowania i sprzedaży	
	2024	2024
Sprzedaż	299,0	299,0
Zysk operacyjny	171,6	64,8
Zysk netto	131,2	48,2
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	71,3	22,9
Ebitda	174,8	68,0

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w roku 2024 i mieszkań będących w ofercie na 31 grudnia 2024 r.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2023	Liczba mieszkań sprzedanych w roku 2024	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024	Razem
Pauza Ochota	46	10	-	56
Sadyba Spot	24	25	62	111
Impuls Marywilska	-	3	120	123
Rynek warszawski	70	38	182	290
Osiedle Idea Venus	135	2	-	137
Osiedle Idea Orion	35	62	70	167
Osiedle Idea Aurora	-	13	154	167
Osiedle Idea Ogrody	22	4	10	36
Rynek radomski	192	81	234	507
Kusocińskiego	4	46	82	132
Rynek trójmiejski	4	46	82	132
Fama Jeżyce ¹⁾	289	66	14	369
Rynek poznański	289	66	14	369
Ogółem	555	231	512	1 298
w tym JV	289	66	14	369

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

W 2024 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę UNIDEVELOPMENT projektów deweloperskich.

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Impuls Marywilska	123	-
Rynek warszawski	123	-
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5
Rynek radomski	167	5
OGÓŁEM	290	5

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO I UZYSKANO POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Fama Jeżyce Etap 3	369	12
Rynek poznański	369	12
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Osiedle Idea Ogrody Etap 3	12	-
Rynek radomski	179	5
OGÓŁEM	584	17

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. w realizacji znajdowało się 4 projekty deweloperskie z łączną liczbą 533 mieszkań i 13 lokali usługowych.

PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
Impuls Marywilska	123	-
Rynek warszawski	234	8
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5
Rynek radomski	167	5
Kusocińskiego Etap 1 (Gdańsk)	132	-
Rynek trójmiejski	132	-
Ogółem	533	13

Na dzień 31 grudnia 2024 r. bank ziemi obejmował ok. 4,4 tys. mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Jest to pula nieruchomości stanowiących własność Grupy i nieruchomości, będących pod jej kontrolą, w tym również na podstawie zawartych umów przedwstępnych, a także nieruchomości inwestycyjnych.

BANK ZIEMI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Potencjalna liczba mieszkań	Potencjalna liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Przejezdna Etap 1	155	-	2H 2025
Przejezdna Etap 2	160	-	2H 2026
Omulewska ³⁾	234	19	2H 2025
Rynek warszawski	549	19	
Osiedle Idea Ogrody E4	8	-	2H 2025
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	1H 2026
Osiedle Idea (pozostałe projekty mieszkaniowe)	1 023	38	1H 2027 ²⁾
Rynek radomski	1 176	43	
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	180	2	1H 2025
Chylonia (Gdynia)	786	6	-
Rynek trójmiejski	966	8	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ¹⁾	1 705	53	-
Rynek poznański	1 705	53	
Ogółem	4 396	123	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

Perspektywy

Zarząd Unidevelopment SA (podmiotu stanowiącego jednostkę matczyną Grupy Kapitałowej Unidevelopment), podobnie jak cała Grupa Kapitałowa Unibep, postrzega obecne schłodzenie na rynku deweloperskim jako tymczasowy „przystanek” w jego ciągłym rozwoju. Zapotrzebowanie na mieszkania w naszym kraju jest wciąż wysokie, zaś Unidevelopment SA posiada odpowiedni know-how oraz znaną i rozpoznawaną markę, umożliwiającą dalszy rozwój i wykorzystanie możliwości, jakie daje sektor. Zarząd Emitenta jest przekonany, że posiadane kompetencje, doświadczenie i pozycja rynkowa pozwala na realizację kolejnych projektów zarówno na własną rękę, jak i z udziałem partnerów zewnętrznych. Wraz z dalszą poprawą sytuacji finansowej całej Grupy Unibep zakładamy zdynamizowanie dalszego rozwoju działalności deweloperskiej, w tym pojawienie się w ofercie deweloperskiej nowych inwestycji.

Prognozowany przez analityków spadek inflacji oraz zapowiedzi obniżki stóp procentowych może wesprzeć rozwój rynku mieszkaniowego i pobudzić popyt na mieszkania w roku 2025.

Warto przy tym wskazać, że scenariusze rozwoju segmentu deweloperskiego uwzględniają nowe warianty współpracy z partnerami zewnętrznymi, ale również uzupełnienie oferty deweloperskiej o mieszkania spoza segmentu popularnego. Rozważane jest rozwijanie oferty w segmencie premium, który lepiej znosi spowolnienie na rynku, gdyż nie jest tak bardzo uzależnione od zdolności kredytowej nabywców takich mieszkań. W tym celu nasze zamierzenia na kolejne kwartały wiążą się z pozyskaniem atrakcyjnych gruntów reprezentujących tę część segmentu deweloperskiego.

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

W roku 2024 roku **segment modułowy** realizowany i nadzorowany przez Unihouse S.A. uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 170 mln zł, tj. ponad 54 mln zł niższą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (spadek o 24,2%). Rentowność operacyjna została odnotowana na poziomie -5 mln zł i tym samym była zdecydowanie lepsza (o ponad 26 mln zł) w porównaniu z zeszłym rokiem.

	2024	2023	odchylenie	r/r
Sprzedaż	169,7	223,9	-54,2	-24,2%
Zysk brutto ze sprzedaży	5,4	-23,1	28,5	124%
% sprzedaży	3,2%	-10,3%		13,5p.p.
Zysk operacyjny	-5,0	-31,2	26,1	84%
% sprzedaży	-3,0%	-13,9%		10,9p.p.
Zysk brutto	-11,7	-44,8	33,1	74%
% sprzedaży	-6,9%	-20,0%		13,1p.p.
Zysk netto	-8,3	-44,7	36,4	81%
% sprzedaży	-4,9%	-20,0%		15,1p.p.
Portfel zamówień	83,0	116,0	-33,0	-28%
Kontrakcja	131,0	218,0	-87,0	-40%
Ebitda	-0,1	-25,9		
% sprzedaży	-0,04%	-11,6%		

Znacząca poprawa zysku brutto na sprzedaży (ok. 29 mln zł) przy sprzedaży niższej o ponad 54 mln r/r to efekt decyzji Zarządu Unihouse SA podjętych na przełomie III oraz IV kwartału 2023 roku, które były konsekwentnie realizowane w kolejnych okresach. Dokonano szeregu czynności reorganizacyjnych, dostosowujących poziom mocy produkcyjnych zakładu w Bielsku Podlaskim do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych. Wolumen produkcji Unihouse SA w roku 2024 roku wyniósł 14.438 m² (spadek o ok. 52% r/r), czego główne przyczyny to:

- przedłużająca się recesja na rynku niemieckim,
- słaba kondycja rynku norweskiego stanowiącego historycznie trzon działalności, spowodowana trudnościami w pozyskaniu optymalnych rentownościowo kontraktów, w obliczu aprecjacji PLN o prawie 6% względem początku roku 2024,
- wciąż niedostateczna aktywność polskich inwestorów i zamawiających w tej dziedzinie budownictwa modułowego.

Sprzedaż wg rynków w Unihouse SA (mln zł)	2024	2023	Odchylenie	r/r
Budownictwo modułowe (Unihouse SA)	169,7	223,9	-54,2	-24,2%
- Polska	89,9	60,2	29,7	49,3%
- Norwegia	14,8	7,1	7,7	108,5%
- Szwecja	0,2	15,2	-15,0	-98,7%
- Finlandia	11,2	0	11,2	
- Dania	30,5	23,9	6,6	27,6%
- Czechy	0,8	3,6	-2,8	-77,8%
- Niemcy	22,4	113,9	-91,5	-80,3%

Mimo niekorzystnej koniunktury w segmencie budownictwa modułowego w roku 2024, Zarząd Unihouse SA intensywnie rozwijał proces penetracji rynków polskiego i skandynawskiego. W całym roku pozyskano 11 kontraktów o łącznej wartości 131 mln zł (w tym 64 mln zł z rynku polskiego, 47 mln zł z rynku skandynawskiego, 19 mln zł z rynku niemieckiego). Kontrakt na rynku niemieckim jest efektem kontynuacji aktywności zapoczątkowanej tam we wcześniejszych okresach, ale jest to pierwszy kontrakt w zamówieniu publicznym na tym rynku. W rok 2025 spółka wchodzi z portfelem 83 mln zł, w tym połowa jego wartości przypada na rynek polski. W ramach rynku polskiego w obszarze zainteresowania jest m.in. dalsze

pozyskiwanie kontraktów z obszaru administracji wojskowej, po podpisaniu w 2024 roku umowy na budowę obiektu modułowego w konstrukcji lekkiej na potrzeby pododdziału DZSW w Tomaszowie Mazowieckim, który obecnie jest w fazie realizacji.

Pomimo znacznego spadku produkcji r/r spółka poprawiła sprawność operacyjną. Łącznie kontrakty, które weszły do realizacji z portfela 2023, jak też pozyskane w roku 2024, wygenerowały dodatnią kilkuprocentową marżę brutto.

Poziom kontraktacji w roku 2024 był niższy od ubiegłego roku o ok. 40%, ale w przygotowaniu i opracowaniu nadal jest kilka ważnych kontraktów na rynku polskim i niemieckim. Zarząd Unihouse S.A. dobrze ocenia perspektywy związane z koncentracją działań akwizycyjnych na rynku polskim oraz rynku niemieckim, na którym marka Unihouse S.A. jest już znana. W naszym pipeline projektowym do pozyskania znajdują się kontrakty o łącznej wartości ponad 500 mln zł, którego pozyskanie stało się głównym zadaniem dla Zarządu Unihouse S.A. w bieżącym 2025 roku.

Od początku roku 2025 Unihouse SA poszerzył portfel zamówień o dwa zamówienia o wartości 32,3 mln zł.

Perspektywy

W IV kwartale 2024 roku Zarząd Unibep SA zdecydował o podjęciu działań w kierunku ewentualnej sprzedaży 100% akcji **Unihouse SA**. Decyzja wynikała z przeprowadzonego procesu analiz możliwych scenariuszy pozyskania mniejszościowego akcjonariusza lub zbycia 100% akcji Unihouse i wyrażonego niewiążąco oraz warunkowego zainteresowania nabyciem wyłącznie całości akcji Unihouse SA przez potencjalnych inwestorów wykazujących na zainteresowanie przeprowadzeniem takiej transakcji.

Decyzją Rady Nadzorczej Unibep SA proces sprzedaży Spółki Unihouse SA został wstrzymany, o czym informowano w komunikacie bieżącym nr 5/2025, w rezultacie czego spółka pozostaje w Grupie Kapitałowej. W związku z powyższym, Unihouse SA zamierza skoncentrować się obecnie na działaniach wspierających jej rentowność oraz rozwój, w tym w szczególności w ramach penetracji rynku polskiego, który ma szansę na rozwój w ślad za funduszami z KPO, które na ten rynek są kierowane.

Spółka historycznie zbudowała potencjał na rynku norweskim, ale czynniki od niej niezależne, takie jak np. trudna sytuacja rynkowa po pandemii, spadający kurs korony norweskiej, ale też rosnące koszty specjalistycznego frachtu i ogólne spowolnienie gospodarcze na tamtym rynku spowodowały, że rentowność tam została zachwiana. Podobnie w Niemczech - recesja, która już trwa dwa lata ogranicza możliwości penetracji tego rynku i wizję wzrostu sprzedaży. Projekty, które znajdują się w portfolio spółki stanowią uzupełnienie dla produkcji z rynku polskiego. Ich kontraktacja nie odbywa się za wszelką cenę, ale warunkowana jest wyłącznie uzyskaniem dodatnich efektów ekonomicznych.

Zarząd Emitenta uważa, że szczególnej uwagi poddany powinien zostać rynek polski i możliwość wykorzystania potencjału, jaki się na nim pojawia. Dotychczasowe doświadczenia we współpracy z sektorem wojskowym (gdzie obecnie budujemy budynki koszarowe w Tomaszowie Mazowieckim) oraz współpraca z zamawiającymi z obszaru budownictwa mieszkaniowego (jak Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe) mogą być dalej kontynuowane. Zaletą budownictwa modułowego jest szybkość realizacji, co daje przewagę nad budownictwem tradycyjnym w kontekście możliwości skorzystania przez inwestorów ze środków publicznych (KPO) i względnie krótkich terminów na ich finalne rozliczenie.

Zarząd Emitenta podtrzymuje wcześniejsze deklaracje, że podejmowane działania ofertowe zabezpieczą produkcję modułów w stopniu pozwalającym na zdynamizowanie rezultatów na poziomie operacyjnym i uzyskanie docelowo dodatniego zysku na poziomie EBIT.

BACK OFFICE

Jego rola to m.in. wsparcie wszystkich biznesów, w szczególności w indentyfikacji oraz mitygacji ryzyk biznesowych. Prowadzone działania służą poprawie i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy – szczególną rolę odgrywać tu będą szeroko rozwijane tzw. działy wsparcia. Wśród tematów realizowanych i aktualnych są:

- dbałość o płynność finansową zapewniającą sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych,
- funkcjonowanie biura odpowiedzialnego za procesy związane z jakością, ochroną środowiska, zakupami i bhp na realizowanych kontraktach,
- funkcjonowanie kontroli wewnętrznej i koordynacja działań z zakresu zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego,
- optymalizacja i robotyzacja procesów oraz rozwój systemów informatycznych zapewniających dostęp do informacji zarządczej,
- rozwój systemów komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej,
- raportowanie giełdowe,
- zaangażowanie w rozwój technologii BIM.

Od początku 2024 roku w Jednostce Dominującej następuje wzmocnienie procesów kontroli w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz zarządzania pozycją gotówkową na realizowanych budowach. Kontynuowane są działania zespołu ds. kontrolingu operacyjnego budów, którego główne zadania mają na celu wspieranie kierownictwa budów w procesie identyfikacji ryzyk operacyjnych na czynnych budowach, ich kwantyfikację oraz mitygację. Zespół ten rozwija procesowe podejście w kwestii sprawozdawczości menedżerskiej, dzięki któremu w sposób zorganizowany i formalny będzie następować komunikacja wewnętrzna i szybkie adresowanie zidentyfikowanych zagrożeń, nie pozwalając na ich istotną materializację.

Powyższe działania kontynuowane i wzmocniane będą w kolejnych okresach sprawozdawczych.

GŁÓWNE CZYNNIKI MOGĄE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- utrzymujący się wysoki poziom inflacji,
- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wzrostem cen zasobów kopalnianych,
- wysokie ceny energii,
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy oraz ryzyko rozszerzenia się konfliktu na inne kraje,
- niska stopa bezrobocia,
- rosnące koszty pracy,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na rozliczenia gospodarcze realizowanych transakcji,
- tempo uruchamiania inwestycji finansowany z KPO lub funduszy spójnościowych,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów oraz zamówień publicznych potęgowany przez brak programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego w Polsce,
- rosnące ceny gruntów oraz ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w segmencie budownictwa kubaturowego ze strony mniejszych firm generalnego wykonawstwa spowodowana mniejszą ilością podaży nowych ofert,

- dostępność do materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją w Ukrainie,
- polityka celna państw mogąca mieć wpływ na poziom cen kluczowych materiałów budowlanych
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz na Ukrainie,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych,
- wzrost kosztów obsługi kredytów,
- poziom stóp procentowych przekładający się na istotnie wyższe koszty finansowania zewnętrznego,
- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- portfel zleceń w Segmencie Budowlanym, w tym rosnący portfel zamówień w segmencie infrastrukturalnym,
- selektywność w kontraktacji pozwalająca na pozyskanie kontraktów pozytywnie kontrybuujących dla poprawy rentowności Grupy Kapitałowej,
- rozwój aktywności w obszarze energetycznym,
- dostosowywanie produktów deweloperskich do oczekiwań rynkowych, w tym rozważane rozszerzenie oferty w segmencie premium,
- aktywizacja działalności w zakresie budownictwa modułowego na rynku polskim,
- stosunkowo duża zależność wyników Grupy Kapitałowej od kondycji budownictwa kubaturowego, a szczególnie zaś sektora mieszkaniowego,
- przegląd ryzyk budżetowych w poszczególnych segmentach i obszarach działalności,
- poziom uzyskiwanych dopłat i rekompensat za wzrost kosztów realizacji projektów,
- dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych,
- wyniki spraw spornych lub sądowych,
- programy rozwoju i utrzymania kadry,
- przegląd procedur organizacyjnych obejmujących proces realizacji i nadzoru kontraktów budowlanych,
- optymalizacja systemów wspomagających zarządzanie przedsiębiorstwem, robotyzacja procesów,
- rozwój nowych narzędzi informatycznych do zarządzania projektami, w tym działania związane z wdrożeniem technologii filozofii BIM,
- rozwój i wykorzystywanie nowych elektronicznych narzędzi komunikacji,
- poprawa efektywności procesów i produkcji poprzez centralizację komórek organizacyjnych w ramach działów wsparcia.

5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

5.1. CHARAKTERYSTYKA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	152 578	146 815	5 763	3,9%
Wartości niematerialne	22 341	24 631	-2 290	-9,3%
Nieruchomości inwestycyjne	161 996	63 784	98 212	154,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	26 599	12 468	14 131	113,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	11 508	6 885	4 623	67,1%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	4 098	-4 094	-99,9%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 874	3 752	122	3,3%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	95 195	88 381	6 184	7,7%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	474 096	350 815	123 281	35,1%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	406 459	457 932	-51 473	-11,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	402 920	378 929	23 991	6,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	9 955	14 109	-4 154	-29,4%
Aktywa kontraktowe	301 238	186 762	114 476	61,3%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6 968	5 688	1 280	22,5%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5 434	5 913	-478	-8,1%
Pożyczki udzielone	105 401	96 109	9 293	9,7%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	511	0	511	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	262 504	311 060	-48 556	-15,6%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży	1 501 391	1 456 502	44 888	3,1%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 501 391	1 456 502	44 888	3,1%
AKTYWA RAZEM	1 975 487	1 807 317	168 170	9,3%

PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	Zmiana	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	65 804	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	9 027	10 269	-1 243	-12,1%
Zyski (straty) zatrzymane	101 908	57 325	44 583	77,8%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	180 245	136 905	43 340	31,7%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	139 020	76 221	62 799	82,4%

Kapitał własny ogółem	319 265	213 126	106 139	49,8%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 107	8 148	-6 041	-74,1%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	208 221	214 745	-6 524	-3,0%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	43 116	40 181	2 935	7,3%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	885	0	885	
Rezerwy długoterminowe	78 739	85 819	-7 080	-8,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	59 532	54 480	5 052	9,3%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 411	6 906	19 505	282,4%
Zobowiązania długoterminowe razem	419 012	410 278	8 733	2,1%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	410 172	416 709	-6 537	-1,6%
Zobowiązania kontraktowe	250 762	359 149	-108 387	-30,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	85 499	68 310	17 190	25,2%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	121 248	43 071	78 177	181,5%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	22 647	29 662	-7 015	-23,7%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	163	0	163	#DZIEL/0!
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 844	2 342	2 502	106,8%
Rezerwy krótkoterminowe	341 874	264 669	77 205	29,2%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 237 210	1 183 912	53 298	4,5%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 237 210	1 183 912	53 298	4,5%
Zobowiązania ogółem	1 656 221	1 594 191	62 031	3,9%
PASYWA RAZEM	1 975 487	1 807 317	168 170	9,3%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	Zmiana	Zmiana %
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Przychody z umów z klientami	2 606 858	2 429 768	177 090	7,3%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 430 236	2 467 591	-37 355	-1,5%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	176 622	-37 823	214 445	567,0%
Koszty sprzedaży	7 716	15 509	-7 793	-50,2%
Koszty zarządu	101 196	71 315	29 881	41,9%
Pozostałe przychody operacyjne	122 365	11 108	111 257	1001,6%
Pozostałe koszty operacyjne	21 428	24 270	-2 843	-11,7%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	168 647	-137 809	306 457	222,4%
Przychody finansowe	14 836	20 032	-5 197	-25,9%
Koszty finansowe	49 134	45 027	4 106	9,1%
Oczekiwane straty kredytowe	10 559	14 420	-3 861	-26,8%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	10 980	-63	11 043	

Zysk (strata) przed opodatkowaniem	134 770	-177 288	312 058	176,0%
Podatek dochodowy	27 115	-20 802	47 917	230,3%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	107 655	-156 486	264 141	168,8%
Zysk (strata) netto	107 655	-156 486	264 141	168,8%
z tego przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	44 856	-165 895	210 751	127,0%
- udziałom niesprawującym kontroli	62 799	9 410	53 389	567,4%

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielowi jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 stycznia 2024 r.	3 507	10 269	65 804	57 325	136 905	76 221	213 126
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-273	-273		-273
Program motywacyjny		1 155			1 155		1 155
Zysk (strata)				44 856	44 856	62 799	107 655
Inne skumulowane całkowite dochody		-2 397			-2 397		-2 397
Całkowite dochody	0	-2 397	0	44 856	42 459	62 799	105 258
Zmiany w kapitale własnym	0	-1 243	0	44 583	43 340	62 799	106 139
Stan na 31 grudnia 2024 r.	3 507	9 027	65 804	101 908	180 245	139 020	319 265

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielowi jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 stycznia 2023 r.	3 507	4 444	63 894	230 298	302 143	81 811	383 954
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 078	-7 078	-15 000	-22 078
Program motywacyjny		358	1 910		2 268		2 268
Zysk (strata)				-165 895	-165 895	9 410	-156 486
Inne skumulowane całkowite dochody		5 468			5 468		5 468
Całkowite dochody	0	5 468	0	-165 895	-160 428	9 410	-151 018
Zmiany w kapitale własnym	0	5 825	1 910	-172 973	-165 238	-5 590	-170 828
Stan na 31 grudnia 2023 r.	3 507	10 269	65 804	57 325	136 905	76 221	213 126

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	1 stycznia 2024 roku - 31 grudnia 2024 roku	1 stycznia 2023 roku - 31 grudnia 2023 roku
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	134 770	-177 288
II. Korekty razem	-204 780	341 814
1. Amortyzacja	30 234	28 400
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	35	-832

3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	24 711	21 426
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-122 933	-7 900
5. Zmiana stanu rezerw	81 584	40 404
6. Zmiana stanu zapasów	30 334	84 728
7. Zmiana stanu należności	-152 085	133 384
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-98 461	41 631
9. Inne korekty	1 802	573
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-70 010	164 527
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-12 734	-7 430
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-82 743	157 096
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-9 832	-6 553
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	19 142	1 516
Odsetki otrzymane	11 926	12 019
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	0	120
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-8 758	-8 553
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 679	5 299
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	21 157	3 847
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	162 249	367 954
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny		1 975
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-91 798	-278 631
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-20 063	-19 500
Zapłacone odsetki	-36 761	-33 046
Wypłacone dywidendy	-273	-22 681
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-331	-3 752
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	13 023	12 319
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-48 563	173 262
Różnice kursowe	7	-151
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-48 556	173 111
Środki pieniężne na początek okresu	311 060	137 948
Środki pieniężne na koniec okresu	262 504	311 060
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	69 771	100 189

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – UNIBEP SA [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku przekształcone	Stan na dzień 01.01.2023 roku przekształcone	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE					
Środki trwałe	87 544	77 679	80 078	9 864	12,7%
Wartości niematerialne	12 914	10 757	9 931	2 157	20,0%
Nieruchomości inwestycyjne	0	2 757	2 369	-2 757	-100%
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	318 854	254 075	246 321	64 778	25,5%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	12 800	9 838	6 463	2 962	30,1%
Kaucje z tytułu umów z klientami	15 049	9 152	17 387	5 897	64,4%
Pożyczki udzielone	9 738	40 354	97 061	-30 616	-75,9%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	4 098	0	-4 094	-99,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	61 333	63 084	32 697	-1 752	-2,8%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	518 236	471 795	492 307	46 440	9,8%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE					
Zapasy	34 989	37 532	70 113	-2 544	-6,8%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	346 577	357 137	352 185	-10 560	-3,0%
Kaucje z tytułu umów z klientami	10 060	16 735	25 745	-6 675	-39,9%
Aktywa kontraktowe	285 070	153 944	238 918	131 125	85,2%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	491	1 519	321	-1 027	-67,7%
Pożyczki udzielone	36 301	50 088	120	-13 787	-27,5%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5 434	3 434	427	2 000	58,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 791	169 705	75 981	24 086	14,2%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży	912 712	790 094	763 809	122 618	15,5%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	912 712	790 094	763 809	122 618	15,5%
AKTYWA RAZEM	1 430 948	1 261 889	1 256 116	169 059	13,4%

PASYWA – UNIBEP SA [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku przekształcone	Stan na dzień 01.01.2023 roku przekształcone	Zmiana	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	65 804	63 894	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	42 678	43 921	38 095	-1 243	-2,8%
Zyski (straty) zatrzymane	71 187	42 030	210 041	29 157	69,4%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	183 176	155 262	315 537	27 914	18,0%
Kapitał własny ogółem	183 176	155 262	315 537	27 914	18,0%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	325	364	415	-39	-10,7%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	149 253	132 235	105 410	17 018	12,9%

Zobowiązania leasingowe długoterminowe	34 073	30 972	33 696	3 102	10,0%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	885	0	0	885	
Rezerwy długoterminowe	66 445	56 502	40 175	9 943	17,6%
Kaucje z tytułu umów z klientami	54 091	49 748	43 368	4 343	8,7%
Zobowiązania długoterminowe razem	305 073	269 822	223 064	35 251	13,1%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	362 023	378 732	356 797	-16 708	-4,4%
Zobowiązania kontraktowe	163 215	150 755	84 725	12 460	8,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	80 316	62 696	59 661	17 620	28,1%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	29 015	20 345	21 118	8 670	42,6%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 735	12 299	11 557	4 435	36,1%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	163	0	0	163	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	174	292	3 544	-118	-40,4%
Rezerwy krótkoterminowe	291 058	211 687	180 114	79 371	37,5%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	942 699	836 806	717 516	105 893	12,7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	942 699	836 806	717 516	105 893	12,7%
Zobowiązania ogółem	1 247 772	1 106 628	940 580	141 145	12,8%
PASYWA RAZEM	1 430 948	1 261 889	1 256 116	169 059	13,4%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – UNIBEP SA [TYS. PLN]

Opis	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r. przekształcone	Zmiana	Zmiana %
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Przychody z umów z klientami	2 189 719	2 046 037	143 682	7,0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 109 826	2 130 396	-20 570	-1,0%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	79 893	-84 359	164 252	194,7%
Koszty zarządu	82 660	57 204	25 455	44,5%
Pozostałe przychody operacyjne	8 631	7 976	655	8,2%
Pozostałe koszty operacyjne	9 836	18 923	-9 087	-48,0%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 972	-152 511	148 538	97,4%
Przychody finansowe	12 327	19 122	-6 795	-35,5%
Koszty finansowe	34 983	29 061	5 922	20,4%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	61 864	-18 983	80 847	425,9%
Oczekiwane straty kredytowe	10 309	10 146	163	1,6%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 927	-191 578	216 505	113,0%
Podatek dochodowy	-4 230	-30 646	26 416	86,2%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	29 157	-160 933	190 090	118,1%
Zysk (strata) netto	29 157	-160 933	190 090	118,1%

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – UNIBEP SA [TYS. PLN]
Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507	43 921	65 804	42 030	155 262
Program motywacyjny		1 155			1 155
Zysk (strata) roku bieżącego				29 157	29 157
Inne całkowite dochody		-2 397			-2 397
Całkowite dochody		-2 397		29 157	26 759
Zmiany w kapitale własnym		-1 243		29 157	27 914
Kapitał własny na koniec okresu	3 507	42 678	65 804	71 187	183 176

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – UNIBEP SA [TYS. PLN]
Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r. przekształcone

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu przekształconego	3 507	37 707	63 894	106 981	212 089
zmiana wyceny		388		103 060	103 448
Stan na dzień 01.01.2023 przekształcone	3 507	38 095	63 894	210 041	315 537
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 078	-7 078
Program motywacyjny		358	1 910		2 268
Zysk (strata) roku bieżącego		2 711		-160 933	-158 222
Inne skumulowane całkowite dochody		2 757			2 757
Całkowite dochody		5 468		-160 933	-155 465
Zmiany w kapitale własnym		5 825	1 910	-168 010	-160 275
Kapitał własny na koniec okresu 31.12.2023	3 507	43 921	65 804	42 030	155 262

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – UNIBEP SA [TYS. PLN]

Opis	1 stycznia 2024 roku - 31 grudnia 2024 roku	1 stycznia 2023 roku - 31 grudnia 2023 roku przekształcone
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	24 927	-191 578
II. Korekty razem	-56 289	319 790
1. Amortyzacja	22 937	21 212
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	23	-913
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 634	9 162
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-65 456	13 641
5. Zmiana stanu rezerw	89 313	47 025
6. Zmiana stanu zapasów	2 544	32 580

7. Zmiana stanu należności	-139 104	101 408
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	17 862	95 680
9. Inne korekty	958	-5
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-31 362	128 212
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	7 009	-4 868
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-24 354	123 344
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-8 155	-3 704
Wpływ z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	414	1 340
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0	-30 079
Odsetki otrzymane	8 386	12 456
Dywidendy otrzymane	11 277	0
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	57 550	19 120
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-12 842	-12 773
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	5 930	1 833
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	62 560	-11 806
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływ z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	50 000	138 040
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-25 026	-112 967
Wpływ z tytułu sprzedaży udziałów / program motywacyjny	0	1 975
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-16 645	-16 057
Zapłacone odsetki	-22 473	-21 702
Wypłacone dywidendy	0	-7 078
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-14 143	-17 789
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	24 063	93 749
Różnice kursowe	24	-26
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	24 086	93 724
Środki pieniężne na początek okresu	169 705	75 981
Środki pieniężne na koniec okresu	193 791	169 705
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	42 645	43 898

Na dzień 31 grudnia 2024 roku skonsolidowana wartość aktywów Grupy Unibep wzrosła o 168.170 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2023 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 35% (123.281 tys. zł) oraz wzrostu aktywów obrotowych o 3% (44.888 tys. zł).

Aktywa trwałe:

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2024 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost nieruchomości inwestycyjnych o 98.212 tys. zł
- wzrost należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności o 14.131 tys. zł

Aktywa obrotowe:

W aktywach obrotowych wzrost był głównie wynikiem:

- wzrostu wartości aktywów kontraktowych o 114.476 tys. zł
- spadku wartości zapasów o 51.473 tys. zł
- spadku wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 48.556 tys. zł

Pasywa:

Po stronie pasywów główne zmiany dotyczyły:

- wzrostu kapitałów własnych o 106.139 tys. zł
- wzrostu zobowiązań długoterminowych o kwotę 8.733 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - spadku rezerw długoterminowych o kwotę 7.080 tys. zł
 - wzrostu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego o kwotę 19.505 tys. zł
- wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 53.298 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o 78.177 tys. zł
 - wzrostu rezerw krótkoterminowych o 77.205 tys. zł
 - spadku zobowiązań kontraktowych o 108.387 tys. zł

W ramach Grupy Unibep w 2024 roku większość wskaźników finansowych w porównaniu z rokiem poprzednim prezentuje się na poziomie wyższym. Wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE wyniósł plus 40,4%.

W 2024 roku przychody ze sprzedaży w Grupie przekroczyły poziom z roku poprzedniego (wzrost o 7,3%). Wzrost obrotów w największym stopniu dotyczył segmentu budowlanego (+9,3%), głównie w wyniku większej sprzedaży w sektorze infrastruktury (+89,7%) oraz jej spadku w budownictwie energetyczno-przemysłowym (-15,8%) i kubaturowym (-4,2%). Jednocześnie spadek obrotów wykazał segment deweloperski (-5,3%) i modułowy (-24,5%).

W okresie 2024 roku Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost w pozycji „koszty zarządu”, które wskazują zmianę o 29,9 mln zł w porównaniu do ubiegłego roku. Została ona spowodowana wieloma czynnikami, w tym:

- wyodrębnieniem i reklasyfikacją kosztów zespołów wsparcia produkcji, które od początku 2024 roku są ujmowane i kontrolowane jako koszty ogólne prowadzonej przez Grupę Kapitałową działalności gospodarczej. W wyniku przeglądu wszystkich pozycji kosztowych Zarząd Emitenta dokonał zmian struktury organizacyjnej i dostosował ją do aktualnych zadań i obowiązków stojących przed szeroko rozumianymi działami wsparcia. Obecnie zespoły wsparcia budów jako zespoły posiadające cechy działów usług wspólnych podlegają klasyfikacji do kosztów ogólnych zarządu, a w 2023 roku częściowo były umieszczone w strukturach poszczególnych segmentów działalności jako koszty ogólne tych segmentów,
- wzrostem poziomu zatrudnienia w ślad za budowaniem zespołów wsparcia szczególnie w sferze akwizycji, działów technicznych i kontrolingu,
- wzrostem wynagrodzeń w ślad za regulacjami płacowymi dokonanymi tak w ciągu 2023 roku, jak również w 2024 roku.

W 2024 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 168,6 mln zł. W porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym odnotowano stratę operacyjną w wysokości 137,8 mln zł, stanowi to pozytywne odchylenie o 306,5 mln zł.

Ważnym czynnikiem wpływającym na wyniki finansowe roku 2024 jest efekt jednorazowych zdarzeń związanych z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów należących do spółek zależnych Unidevelopment SA w I kwartale 2024 roku. Zarząd Unidevelopment S.A. podjął decyzję o zaprzestaniu prac deweloperskich na wybranych nieruchomościach gruntowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści

z tytułu wzrostu ich wartości. Decyzja ta wiązała się z dokonaniem przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz ich wyceny do wartości godziwej. Ponadto, jedna z tych nieruchomości została ostatecznie sprzedana w II kwartale 2024 roku. Dodatkowo na dzień 31 grudnia 2024 roku w konsekwencji przeprowadzonej wyceny rozpoznano wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej.

Dodatni wpływ dokonanych operacji na wyniki roku 2024 jest następujący:

- zysk z działalności operacyjnej: 106,8 mln zł
- zysk netto: 83,1 mln zł
- zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 48,5 mln zł

Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że zyski operacyjne Grupy Kapitałowej, oczyszczone z wpływu ww. efektu, stanowią 61,8 mln zł, co i tak stanowi znaczącą różnicę względem wyników roku 2023. Wartość Ebitda bez ww. efektu to 92,1 mln zł.

Oprócz czynników operacyjnych wskazanych powyżej wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej miał również wynik na działalności finansowej (pogorszenie o ok. 5 mln zł r/r) głównie za sprawą: wyższych kosztów odsetkowych, koniecznych dodatkowych odpisów na należności w ślad za szacowaniem szans na ich odzyskanie oraz wyceny instrumentów finansowych do wartości aktualnej.

W dniu 30 grudnia 2024 roku Unibep SA dokonał zbycia na rzecz drugiego wspólnika tj. spółki GEMICH AS z siedzibą w Trondheim (Norwegia), wszystkich posiadanych przez Unibep SA udziałów w spółce SELJEDALEN AS z siedzibą w Trondheim. W związku z transakcją Unibep SA zawarł z GEMICH AS umowę cesji wierzytelności, na mocy której Unibep SA nabył od GEMICH AS wierzytelności przysługujące GEMICH AS od spółki LOVSETVEGEN 4 AS z siedzibą w Melhus (Norwegia), w łącznej wysokości 1,4 mln NOK z VAT. W związku ze sprzedażą udziałów w Seljedalen AS, a w konsekwencji utratą współkontroli na spółce Lovsetvegen AS nastąpiło odwrócenie wcześniej utworzonych rezerw w kwocie 10,9 mln zł, co wpłynęło na wyniki Grupy Kapitałowej Unibep.

W roku 2024 w wyniku realizacji z sukcesem prac nad uwzględnieniem ulgi na Badania i Rozwój (B+R) za minione lata 2020 oraz 2021 Unibep S.A. otrzymał zwrot podatku dochodowego w wys. 7,3 mln zł. Wpłynęło to bezpośrednio na prezentację wartości pozycji podatek dochodowy i poprawę wyniku netto jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej Unibep w 2024 roku.

W rezultacie ww. czynników szacowany zysk netto Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie o 264,1 mln zł wyższym niż przed rokiem, zaś różnica między zyskiem netto Grupy Kapitałowej, a zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom spółki dominującej wynika z kontraktów realizowanych w formule joint venture (JV), z których wynik częściowo wyłączany jest z zysku przypadającego akcjonariuszom Emitenta.

Na poziomie Jednostki Dominującej zysk netto względem roku poprzedniego wzrósł o 182,2 mln zł do poziomu 24,4 mln zł. Sprzedaż w tym okresie wzrosła o 7%. Zwiększył się poziom środków pieniężnych na koniec roku 2024. Ich wartość stanowi 193,8 mln zł (wzrost o 14,2 % względem grudnia 2023). Przepływy z działalności operacyjnej, podobnie jak w Grupie Kapitałowej, są na poziomie ujemnym (minus 31,4 mln zł).

Ponadto, Zarząd Jednostki Dominującej, mając na uwadze dostarczenie bardziej precyzyjnej informacji interesariuszom co do wyceny udziałów w spółkach zależnych podjął decyzję o zmianie dotychczasowej metody wyceny wg ceny nabycia korygowanej o ewentualne odpisy aktualizujące (zgodnie z MSR 27 pkt 10 a) na metodę praw własności określoną w MSR 28 (zgodnie z MSR 27 pkt 10 c), której szeroko pojętą

podstawą jest wartość aktywów netto spółek zależnych korygowana o elementy precyzyjnie określone w MSR 28. Powyższa zmiana została wprowadzona za 2024 rok a ze względu na jej dobrowolny charakter wymagała ujęcia retrospektywnego, co znalazło odbicie w przekształconych danych finansowych za okresy porównawcze w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Zmiana ta spowodowała zwiększenie wyniku netto za 2024 rok o kwotę 50,6 mln zł oraz zwiększenie kapitałów własnych o 158,3 mln zł. Wprowadzona zmiana nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Wyniki segmentów operacyjnych

5.2. WYNIKI SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW

LEGENDA

 Budownictwo kubaturowe

 Infrastruktura

 Budownictwo energetyczno-przemysłowe

 Działalność deweloperska

 Budownictwo modułowe

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU [TYS. PLN]

Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 099 810	667 199	433 358	298 999	168 348	-60 856	2 606 858
sprzedaż zewnętrzna	1 040 552	667 199	433 358	297 674	168 075		2 606 858
sprzedaż na rzecz innych segmentów	59 258	0	0	1 325	273	-60 856	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 035 948	616 231	466 544	207 533	163 048	-59 068	2 430 236
Zysk brutto ze sprzedaży	63 862	50 968	-33 186	91 466	5 299	-1 788	176 622
% zysku brutto ze sprzedaży	5,81%	7,64%	-7,66%	30,59%	3,15%	2,94%	6,78%

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU [TYS. PLN]

Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 147 767	351 669	514 505	315 818	222 890	-122 880	2 429 768
sprzedaż zewnętrzna	1 028 182	351 669	514 505	314 575	220 838		2 429 768
sprzedaż na rzecz innych segmentów	119 586	0	0	1 243	2 052	-122 880	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 160 775	356 824	579 305	233 539	246 879	-109 731	2 467 591
Zysk brutto ze sprzedaży	-13 008	-5 155	-64 800	82 279	-23 990	-13 150	-37 823
% zysku brutto ze sprzedaży	-1,13%	-1,47%	-12,59%	26,05%	-10,76	10,70%	-1,46%

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW

LEGENDA

 Budownictwo
kubaturowe

 Infrastruktura

 Budownictwo
energetyczno-przemysłowe

 Pozostała działalność
modułowa

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU [TYS. PLN]

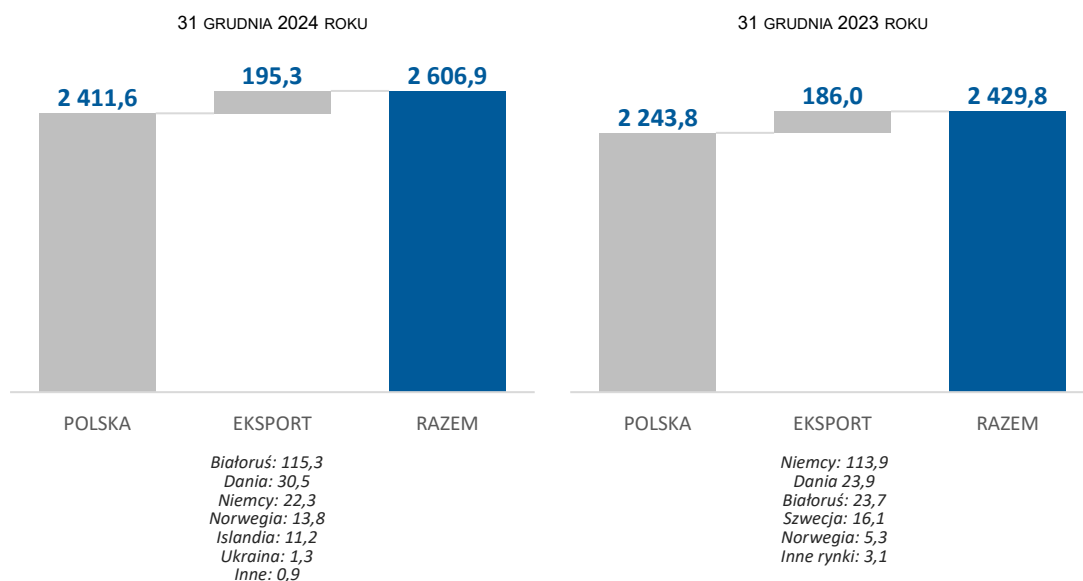
Wyszczególnienie					Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 089 344	667 199	433 350	-174	2 189 719
sprzedaż zewnętrzna	1 089 344	667 199	433 350	-174	2 189 719
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 027 133	616 231	466 536	-74	2 109 826
Zysk brutto ze sprzedaży	62 211	50 968	-33 186	-101	79 893
% zysku brutto ze sprzedaży	5,71%	7,64%	-7,66%	57,76%	3,65%

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU [TYS. PLN]

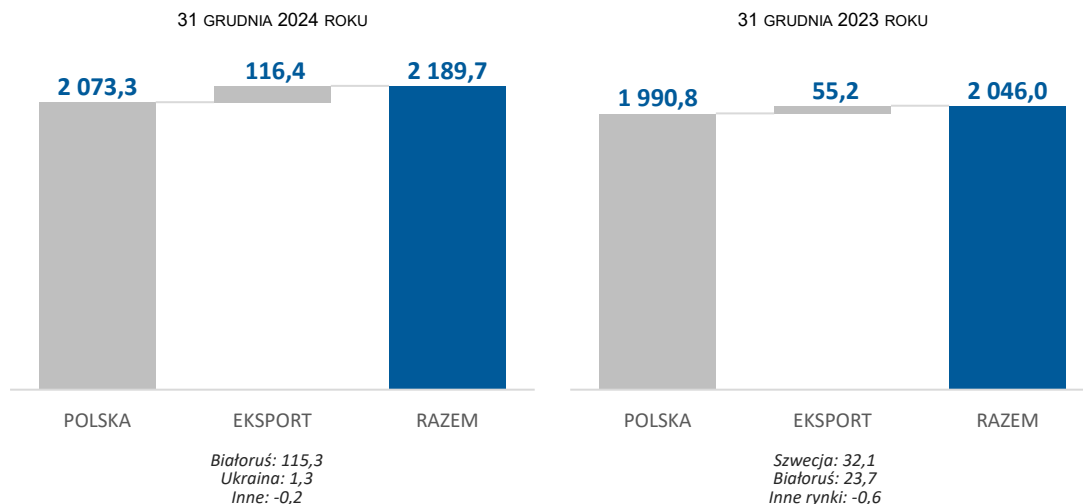
Wyszczególnienie					Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 147 841	351 669	514 505	32 022	2 046 037
sprzedaż zewnętrzna	1 147 841	351 669	514 505	32 022	2 046 037
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 160 776	356 824	579 305	33 491	2 130 396
Zysk brutto ze sprzedaży	-12 935	-5 155	-64 800	-1 469	-84 359
% zysku brutto ze sprzedaży	-1,13%	-1,47%	-12,59%	-4,59%	-4,12%

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE GRUPY KAPITAŁOWEJ

PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH [MLN PLN] – OKRES ZAKOŃCZONY:



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH [MLN PLN] – OKRES ZAKOŃCZONY:



Przyjęcie metody praw własności doprowadzi do przedstawienia lepszej jakościowo informacji i tym samym zwiększy użyteczność i przydatność informacji w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Unibep S.A. Zawarte w sprawozdaniu finansowym informacje o wpływie transakcji, innych zdarzeń i warunków na sytuację finansową i wynik finansowy jednostki będą bardziej przydatne i wiarygodne dla interesariuszy Unibep S.A.

5.4. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM – OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM [W TYS. PLN]

	31 grudnia 2024 GRUPA	31 grudnia 2024 JEDNOSTKA	31 grudnia 2023 GRUPA	31 grudnia 2023 JEDNOSTKA
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	396 280	230 125	327 659	195 852
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	812 916	660 145	909 137	642 586
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	262 504	193 791	311 060	169 705
Zadłużenie netto	946 693	696 478	925 736	668 733
Kapitał własny	319 265	183 176	213 126	45 726
Kapitał i zadłużenie netto	1 265 958	879 654	1 138 862	714 460
Wskaźnik dźwigni finansowej	74,78%	79,18%	81,29%	93,60%

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy Kapitałowej jest utrzymanie ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej oraz które będą zwiększały wartość dla ich akcjonariuszy.

Grupa Kapitałowa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy Kapitałowej mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2023 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

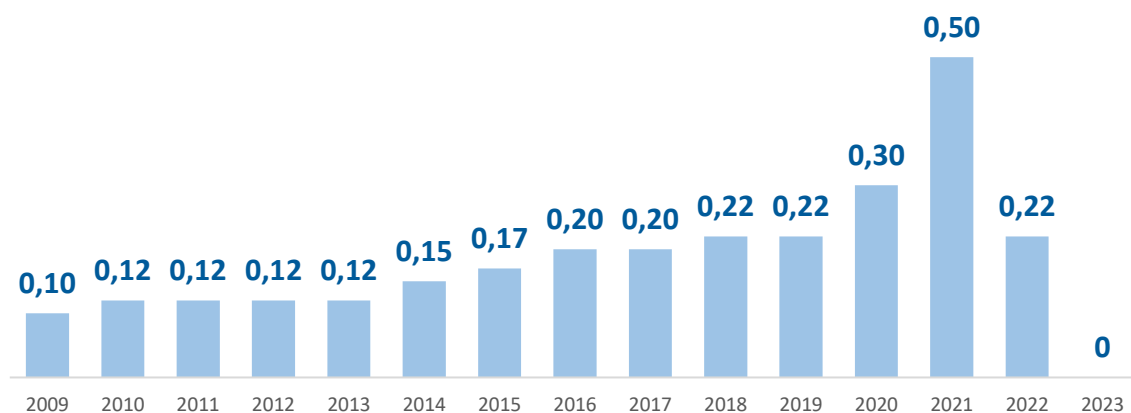
5.5. INFORMACJE O POLITYCE DYWIDENDY ORAZ O DYWIDENDZIE WYPŁACONEJ W 2024 R.

9 listopada 2021 roku Zarząd Unibep SA podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Polityki dywidendowej Unibep SA (Polityka Dywidendowa), która została opublikowana raportem bieżącym nr 56/2021. Zgodnie z przyjętą Polityką Dywidendową, intencją Zarządu Emitenta jest rekomendowanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy (po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółki) wypłaty dywidendy w wysokości od 20% do 50% skonsolidowanego zysku netto ujawnionego w sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za dany rok obrotowy, z uwzględnieniem w szczególności następujących czynników: i) perspektyw, ii) przyszłych zysków, iii) wymogów gotówkowych, iv) sytuacji finansowej Grupy Unibep, v) planów rozwoju Grupy Unibep.

25 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło decyzję w sprawie sposobu pokrycia straty za rok obrotowy 2023 w kwocie 164 309 001,18 zł zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWZA zdecydowało o pokryciu straty za rok obrotowy 2023 w następujący sposób:

- 105 732 904,13 zł - z kapitału zapasowego jaki powstał z tytułu zysków z lat ubiegłych; oraz
- 58 576 097,05 zł - z kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej.

DYWIDENDA NA 1 AKCIĘ ZA ROK [W ZŁ.]



5.6. INFORMACJE O KREDYTACH I POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W roku 2024 Emitent podpisał następujące umowy finansowe:

- 2 lutego 2024 roku Unibep SA podpisał z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę o nieodnawialny kredyt obrotowy w kwocie 40 mln zł. Umowa została zawarta do 29 października 2027 roku.
- 16 maja 2024 roku Santander Bank Polska S.A. udzielił Unidevelopment S.A. (za zobowiązania Uni 10 Sp. z o. o.) gwarancji należytego wykonania Umowy do maksymalnej kwoty 2 026 561,98 zł.
- 25 lipca 2024 roku Unihouse SA podpisał umowę z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. na linię gwarancyjną na rzecz kontrahentów zagranicznych w kwocie 25 mln EUR. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- 31 lipca 2024 r. spółka Nowa Idea Spółka z o.o. zawarła z Lubelskim Bankiem Spółdzielczym umowę kredytu obrotowego - deweloperskiego na kwotę 15 mln zł. Kredyt udzielony został do 30 września 2025 roku.
- 16 sierpnia 2024 roku Unibep SA podpisał z VeloBank S.A. umowę o linię gwarancyjną bankową w kwocie 15 mln zł. Umowa zawarta do dnia 15.08.2025 roku
- 13 listopada 2024 roku pomiędzy Monday Development Sp. z o. o. a Poznańskim Bankiem Spółdzielczym została podpisana umowa o kredyt obrotowy na kwotę 4 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 sierpnia 2027 roku.
- 26 listopada 2024 roku Unibep SA podpisał trójstronną umowę z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 40 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 25 listopada 2025 roku.
- 30 grudnia 2024 roku pomiędzy Uni 9 Sp. z o. o. a VeloBank S.A. została podpisana umowa kredytu inwestycyjnego na kwotę 47,5 mln zł oraz kredytu Vat na kwotę 1 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 20 marca 2027 roku.

Ponadto w roku 2024 przedłużono następujące umowy:

- 11 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o udzielenie gwarancji w ramach limitu odnawialnego w wysokości 36 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- 22 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz linię gwarancyjną w łącznej wysokości 128 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 26 stycznia 2025 roku.

- 26 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Unią Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę o gwarancje ubezpieczeniowe w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 25 stycznia 2025 roku.
- 29 stycznia 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużyły z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2025 roku.
- 16 lutego 2024 roku Unibep SA przedłużył z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę eFinancing o finansowanie dostawców w kwocie 20 mln zł. Umowa została przedłużona do 31 stycznia 2025 roku.
- 26 lutego 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA dokonał z mBank S.A. technicznego przedłużenia umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 80 mln zł. Umowę przedłużono do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- 26 lutego 2024 roku Unibep SA oraz TUIR Allianz Polska S.A. przedłużyły umowę o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- 26 lutego 2024 roku został zawarty aneks do Gwarancji należytego wykonania umowy najmu pomiędzy Unidevelopment S.A. a Towarzystwem Ubezpieczeniowym Euler Hermes S.A. do kwoty 1.529.529,32 zł.
- 28 lutego 2024 roku Unibep SA dokonał z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. przedłużenie umów o kredyt w rachunku bieżącym oraz linię gwarancyjną w łącznej wysokości 110 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 30.03.2024 roku.
- 28 marca 2024 roku Unibep SA dokonał z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. kolejnego przedłużenia umów o kredyt w rachunku bieżącym oraz linię gwarancyjną w łącznej wysokości 110 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 28 lutego 2025 roku.
- 9 maja 2024 roku Unibep SA zakończył umowę z BNP Paribas Bank Polska S.A. o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 5 mln zł oraz aneksował umowę o linię gwarancyjną w wysokości 123 mln zł do dnia 22 stycznia 2025 roku.
- 24 maja 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA aneksował umowę linii kredytowej z mBank SA w kwocie 80 mln zł do dnia 30 sierpnia 2024 roku, w ramach której Unihouse SA dysponować będzie sublimitem do kwoty 250 tys. zł.
- 17 czerwca 2024 roku Unibep SA aneksował umowę z Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. o linię gwarancyjną dodając do umowy możliwość wystawiania gwarancji za spółkę Unihouse SA.
- 24 czerwca 2024 roku Unibep SA aneksował umowę linii gwarancyjnej z Unią Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. w kwocie 60 mln zł do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- 30 czerwca 2024 roku Unibep SA zakończył umowę linii kredytowej z ING Bank Śląski S.A. w kwocie 7 mln zł. składającej się z sublimitu do 5 mln zł w postaci kredytu w rachunku bieżącym oraz sublimitu do 7 mln zł w postaci faktoringu.
- 25 lipca 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA przekształcili istniejącą umowę z NORDIC GUARANTEE INSURANCE LTD na nową umowę o tym samym numerze zmniejszając limit na gwarancje kontraktowe na terenie Skandynawii z powodu mniejszego zapotrzebowania na produkt do kwoty 100 tys SEK. Umowa jest bezterminowa
- 08 sierpnia 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA aneksował umowę linii kredytowej z mBank SA w kwocie 80 mln zł do dnia 29 sierpnia 2025 roku, w ramach której Unihouse SA dysponować będzie sublimitem do kwoty 250 tys. zł.
- 27 sierpnia 2024 roku pomiędzy Unidevelopment S.A. a mBank S.A. został podpisany aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 5 mln zł. Na mocy aneksu umowa została przedłużona do dnia 29 sierpnia 2025 roku.

- 5 września 2024 roku pomiędzy Monday Development Sp. z o.o. a Poznańskim Bankiem Spółdzielczym został podpisany aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 5 mln zł. Na mocy aneksu umowa została przedłużona do dnia 15 sierpnia 2026 roku.
- 14 października 2024 roku pomiędzy Unidevelopment S.A. a Santander Bank Polska S.A. został podpisany aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 17 mln zł. Na mocy aneksu umowa została przedłużona do dnia 14 października 2025 roku.
- 15 października 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA dokonali z Santander Bank Polska S.A. przedłużenia umowy o kredyt w rachunku bieżącym i linię gwarancyjną w kwocie 78 mln zł, w ramach której Unihouse SA dysponować będzie sublimitem do kwoty 7 mln zł.
- 15 października 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA dokonali przedłużenia z Santander Factoring Sp. z o.o. limitu faktoringowego w kwocie 50 mln zł. Limit został przedłużony do dnia 14 października 2025 roku.
- 29 października 2024 roku Unibep SA przedłużył umowę z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group na linię gwarancyjną w kwocie 100 mln zł. Umowa została przedłużona do 24 października 2025 roku.
- 29 listopada 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużył z PKO BP S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz linię gwarancyjną w kwocie 55,7 mln zł. umowa została przedłużona do dnia 30 listopada 2025 roku.
- 23 grudnia 2024 roku pomiędzy Nowa Idea Spółka z o.o. a Lubelskim Bankiem Spółdzielczym został zawarty aneks do umowy kredytu obrotowego - deweloperskiego na kwotę 11 mln zł. Aneks wydłuż termin ostatecznej spłaty kredytu z dnia 31 grudnia 2024 do 30 czerwca 2025 roku.

Oprócz umów zawartych lub odnowionych w roku 2024, o których mowa powyżej, na dzień 31 grudnia 2024 roku Jednostka Dominująca posiadała następujące:

- a) Umowy kredytowe:
- Pomędzy Unibep S.A. i ING Bank Śląski S.A. - umowę o nieodnawialny kredyt obrotowy w wysokości 20 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 maja 2025 roku.
 - Pomędzy Unibep S.A. i Bankiem Spółdzielczym w Bielsku Podlaskim oraz z Bankiem Spółdzielczym w Sokółce umowę o kredyt obrotowy w wysokości 5 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 1 sierpnia 2025 roku.
- b) Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych z następującymi Towarzystwami Ubezpieczeniowymi:
- Europa SA na kwotę 20 mln PLN zawartą na czas nieokreślony,
 - Euler Hermes S.A. na kwotę 50 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - KUKE S.A. na kwotę 100 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - Zurich Insurance plc na kwotę 15 mln EUR zawartą na czas nieokreślony,
 - CREDENDO Excess & Surety SA na kwotę 70 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - TUiR Warta S.A. na kwotę 2 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. na kwotę 170 mln zł zawartą na czas nieokreślony.
 - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „TUW” na kwotę 15 mln zł zawartą na czas nieokreślony
 - Wiener Vienna Insurance Group na kwotę 7 mln zł zawartą do dnia 10 grudnia 2024 r
- c) Zawarte na czas nieokreślony umowy o zawieranie transakcji skarbowych z:
- BNP Paribas Bank Polska SA z limitem w kwocie 5,5 mln zł,
 - mBank SA z limitem w kwocie 15 mln zł,
 - Santander Bank Polska SA z limitem w kwocie 2 mln zł,

- BGK z limitem 4 mln zł.
- Bank PEKAO S.A. 12 mln zł

Oprocentowanie kredytów oparte jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR powiększonej o stałą marżę, której wielkość uzależniona jest od oceny ryzyka kredytowego przez każdą instytucję finansową.

W ramach prowadzonej działalności i z uwagi na jej charakter UNIBEP S.A. oraz jednostki zależne udzielają gwarancji należytego wykonania na roboty budowlane oraz gwarancje takie otrzymują od podwykonawców i inwestorów. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość gwarancji wystawionych w imieniu spółek grupy UNIBEP wynosiła 900,8 mln zł. Jednocześnie spółki Grupy Kapitałowej były w posiadaniu gwarancji wystawionych na swoją rzecz o wartość 131,9 mln zł.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła: na sprzedaż EUR 30 mln EUR, na zakup EUR 7,3 mln EUR, na zakup USD 2,3 mln USD. Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi od 181 do 636 dni.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku spółki z Grupy Kapitałowej posiadały następujące umowy pożyczki, w których były pożyczkodawcą (pożyczki udzielone podmiotom spoza Grupy Kapitałowej):

- Unidevelopment S.A. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 3 mln zł z terminem wymagalności do 31 grudnia 2025 roku,
- Unidevelopment S.A. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 22,7 mln zł z terminem wymagalności do 31 grudnia 2025 roku
- Monday Development Sp. z o.o. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 3 mln zł z terminem wymagalności do 31 grudnia 2025 roku,
- Monday Development Sp. z o.o. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 463 tys. zł z terminem wymagalności do 31 grudnia 2025 roku,
- Fama Development Sp. z o.o. sp. j. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 73,7 mln zł z terminem wymagalności do 31 grudnia 2025 roku,
- Fama Development Sp. z o.o. sp. j. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 1,2 mln zł z terminem wymagalności do 31 grudnia 2025 roku.

Oprocentowanie pożyczek wewnątrzgrupowych oparte jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR oraz wyliczonej w oparciu o model ekonometryczny stałej marży. Przy wyliczeniu marży model, opracowany z uzgodnieniem wymogów w zakresie cen transferowych, uwzględnia aktualizowane okresowo benchmarki branżowe oraz sytuację ekonomiczną podmiotu udzielającego i zaciągającego pożyczkę.

Pozostałe informacje na temat pozycji pozabilansowych zamieszczone zostały w nocie nr 6.35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2024.

5.7. INWESTYCJE

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

Grupa UNIBEP nie posiadała w roku 2024 lokat kapitałowych (nie dokonywała zakupów jednostek funduszy inwestycyjnych i kapitałowych). Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych lub też przeznaczane na pożyczki dla spółek z Grupy lub podmiotów zewnętrznych.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Program inwestycyjny zaplanowany na rok 2025 ma na celu wspieranie realizacji celów biznesowych poszczególnych segmentów i obszarów działalności. Obecna sytuacja finansowa oraz ocena zdolności do ponoszenia wydatków, przy jednoczesnym zachowaniu stabilności finansowej, umożliwiają realizację założeń inwestycyjnych.

Największy udział w wydatkach inwestycyjnych przypada na obszar infrastruktury, który obecnie charakteryzuje się bardzo dobrymi perspektywami rozwoju. Zakładany rozwój działalności oraz ekspansja terytorialna wymagają inwestycji w sprzęt, który zwiększy zarówno wielkość, jak i jakość produkcji mas bitumicznych. Planowane inwestycje mają na celu modernizację i rozbudowę potencjału sprzętowego, co ułatwi realizację dużych kontraktów. Nakłady te będą skierowane na wzmocnienie mocy wytwórni mas bitumicznych oraz rozbudowę własnych laboratoriów. Inwestycje w bazę sprzętową pozwolą ograniczyć zależność od podwykonawców i umożliwią szybszą reakcję na zmieniające się potrzeby realizowanych budów.

Ważnym obszarem inwestycyjnym pozostaje IT oraz rozwój systemów informatycznych. Spółka realizuje proces modernizacji systemów w odpowiedzi na potrzeby dostępu do informacji finansowej i zarządczej, a także w celu poprawy nadzoru nad kontraktami budowlanymi.

Grupa Unibep dąży do zapewnienia odpowiednich warunków pracy dla swojej kadry. W tym celu przeznaczone są nakłady, które trafiają m.in. do tzw. back office oraz działów wsparcia, zapewniając komfortowe warunki lokalowe oraz niezbędne wyposażenie, umożliwiające świadczenie usług na wysokim poziomie.

5.8. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

20 lutego 2025 roku 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 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. 13 marca 2025 roku miał miejsce dzień emisji obligacji serii D o łącznej wartości 55 mln zł.

W związku z powyższym, 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 roku.

19 października 2023 roku Unibep S.A. wyemitował 1.380.402 sztuk obligacji serii I o łącznej wartości 138 mln zł. Celem emisji był przedterminowy wykup obligacji serii G i obligacji serii H oraz finansowanie prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych (rozumianych jako realizacja inwestycji deweloperskich lub kontraktów budowlanych), w ramach prowadzonej przez podmioty Grupy działalności. Obligacje są niezabezpieczone. Data wykupu obligacji została określona na 19 października 2026 roku.

Zadłużenie z tytułu emisji obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU EMISJI OBLIGACJI NA DZIEŃ 31.12.2024 ROKU PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA

Stan na 31 grudnia 2024	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Data wykupu
Obligacje Unidevelopment S.A. serii A/B	PLN	34 900 000,00	35 787 400,22	0	35 787 400,22	05.04.2026
Obligacje Unidevelopment S.A. serii C	PLN	20 000 000,00	20 361 073,97	0	20 361 073,97	31.07.2026
Obligacje UNIBEP S.A. serii I	PLN	138 040 200,00	139 114 505,31	11 275 623,46	127 838 881,85	19.10.2026
Obligacje RAZEM		192 940 200,00	195 292 096,01	11 275 623,46	184 016 472,55	

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego dla obligacji serii A i C wyemitowanych przez Unidevelopment S.A. wyniósł 0,18.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii I wyemitowanych przez Unibep S.A. wynosi 0,32.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość wskaźnika Wskaźnik Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA dla obligacji serii I wyemitowanych przez Unibep SA wynosi 0,52.

5.9. INSTRUMENTY FINANSOWE – RYZYKA I PRZYJĘTE CELE ORAZ METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

RYZYO WALUTOWE

W ramach działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. Szacuje się, że mechanizm zabezpieczenia naturalnego wynosił ok. 10% w przypadku kontraktów realizowanych na Białorusi oraz ok. 20% w przypadku kontraktów realizowanych w Skandynawii i w Niemczech. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym Grupa Kapitałowa zawiera transakcje pochodne. Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnoszona jest częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyników.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę Kapitałową z kredytów bankowych, leasingu, oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej (opartej na WIBOR w przypadku transakcji wyrażonych w PLN lub na EURIBOR w przypadku części leasingów) co naraża Grupę Kapitałową na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu spółek Grupy Kapitałowej (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych).

Grupa Kapitałowa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

RYZIKO KREDYTOWE

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

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółki Grupy Kapitałowej podejmują współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie Grupa Kapitałowa podejmuje działania w celu rozproszenia środków pieniężnych w taki sposób, aby znaczna ich ilość nie było ulokowana tylko w jednej instytucji finansowej. Środki pieniężne na rachunki bankowe prowadzone poza granicami Polski wysyłane są tylko w takiej wysokości, aby zabezpieczyć najbliższe płatności, które realizowane są z tych rachunków.

RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa Kapitałowa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2024 na rachunkach bankowych Grupy Kapitałowej zgromadzonych było 262,5 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 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Szczegółowy opis ryzyk oraz działań zmierzających do ich ograniczania i minimalizowania wpływu na działalność Grupy Kapitałowej przedstawiony został w punkcie 4. Zarządzanie ryzykiem finansowym w ramach Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2024.

Działania podejmowane przez Jednostkę Dominującą w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym są spójne z działaniami na poziomie Grupy Kapitałowej.

5.10. PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH

Grupa UNIBEP, jak również UNIBEP SA, nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2023.

W związku z zakończeniem w dniu 14 lutego 2025 roku procesu agregacji wstępnych szacunkowych danych finansowych realizowanego na potrzeby procesu przygotowywania sprawozdań finansowych za rok 2024, Emitent podjął decyzję o przekazaniu do publicznej wiadomości wstępnych szacunkowych wybranych danych finansowych i operacyjnych Grupy Kapitałowej Unibep za rok 2024

Poniżej zestawienie wybranych danych finansowych na tle publikowanych szacunków wyników.

tys. zł	dane za 2024	dane za 2024 - szacunki z 14.02.2025 roku	odchylenie
1 Skonsolidowane przychody ze sprzedaży	2 606 858	2 606 866	-8
<i>w tym przychody skonsolidowane w segmencie:</i>			
<i>budowlanym (*)</i>	<i>2 200 367</i>	<i>2 200 375</i>	<i>-8</i>
<i>budownictwa modułowego</i>	<i>168 348</i>	<i>168 348</i>	<i>0</i>
<i>deweloperskim</i>	<i>298 999</i>	<i>298 999</i>	<i>0</i>
<i>(*) segment budowlany ujmuje łącznie obszary: energetyczny – przemysłowy, kubaturowy oraz infrastrukturalny</i>			
2 Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży	176 622	176 622	0
3 Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej	168 647	168 649	-2
4 Skonsolidowany zysk netto	107 655	107 143	512
4a Skonsolidowany zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej	44 856	44 344	512
5 Dane wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku:			
5a Poziom gotówki	262 504	262 504	0
5b Poziom zadłużenia finansowego (z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów):	365 182	365 182	0
5c Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową	105 401	105 401	0

5.11. ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ PODSTAWA PUBLIKACJI

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2024 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 70-71 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] (Rozporządzenie).

Skonsolidowany raport roczny, którego elementem jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz niniejsze sprawozdanie z działalności zostało sporządzone na podstawie § 70 oraz § 71 i § 60 ust. 2 Rozporządzenia. Zasady sporządzenia rocznych sprawozdań finansowych zostały przedstawione w kolejnych notach do tych sprawozdań.

Na podstawie §71 ust. 8 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej.

W ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostało oświadczenie w sprawie informacji niefinansowych o którym mowa odpowiednio w § 70 ust. 1 pkt 5 oraz § 71 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia z tym zastrzeżeniem, że sporządzone zostało zgodnie z wymogami rozdziału 6c (art. 63p. i następne) Ustawy o rachunkowości.

6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ

6.1. UMOWY ISTOTNE DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ



Segment **BUDOWLANY**
Sektor: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
Unibep SA

- **Zawarcie warunkowej umowy dotyczącej realizacji przez Unibep SA przejścia granicznego na granicy ukraińsko – polskiej**

11 marca 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację przejścia granicznego "Szebinie" na granicy ukraińsko - polskiej, która zastępuje poprzednie uzgodnienia w tym przedmiocie, o których Spółka komunikowała m.in. raportem bieżącym nr 31/2020 z dnia 26 czerwca 2020 roku. Zamawiającym jest Państwowa Służba Celna Ukrainy. Wartość Umowy wynosi 23,5 mln EUR netto, co stanowi równowartość kwoty ok. 100,9 mln PLN netto. (RB 15/2024)

21 maja 2024 roku Unibep SA otrzymał od Ministerstwa Finansów RP zawiadomienie o akceptacji z tym samym dniem treści kontraktu budowlanego. (RB 25/2024)

W konsekwencji powyższego umowa weszła w życie z dniem 5 czerwca 2024 roku.

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie**

23 maja 2024 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację inwestycji mieszkaniowej pn.: "Fokus Ursus" przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie. Zamawiającym jest Ursus Equilis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiot należący do Grupy Equilis. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji wynosi 92,0 mln zł netto. (RB 26/2024)

- **Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep SA umowy na realizację zadania w Wielbarku**

24 maja 2024 roku konsorcjum w składzie Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz TYTAN Systemy Bezpieczeństwa sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zadania pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu programu inwestycji i dokumentacji kosztorysowej dla - budowy tymczasowego obozowiska kontenerowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w systemie "zaprojektuj i zbuduj" w Wielbarku - postępowanie nr 5/RB". Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 36,7 mln zł brutto, z czego kwota przypadająca Emitentowi wynosi ok. 23,4 mln zł brutto, tj. ok. 19,04 mln zł netto. (RB 27/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej pn.: "Esy Floresy" przy ulicy Cybernetyki w Warszawie**

21 czerwca 2024 roku Unibep SA podpisał umowę na realizację inwestycji budowlanej pn. "Esy Floresy" przy Cybernetyki w Warszawie. Zamawiającym jest WSD SPV 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będący podmiotem zależnym od Flora Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 81,0 mln zł netto. (RB 31/2024)

- **Zawarcie umowy na "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu programu inwestycji i dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla budowy taktycznego centrum szkolenia wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby szkolenia DZSW w systemie "zaprojektuj i wybuduj" - zadanie Czarna Białostocka - postępowanie nr 6/RB"**

24 lipca 2024 roku Unibep SA otrzymał od Skarbu Państwa - Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz TYTAN Systemy Bezpieczeństwa sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych (...) w systemie "zaprojektuj i wybuduj" - zadanie Czarna Białostocka - postępowanie nr 6/RB". Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 89,8 mln zł brutto, tj. ok. 73,0 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 46,2 mln zł netto. (RB 46/2024)

5 sierpnia 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 51/2024)



Segment **BUDOWLANY**

Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

- **Zawarcie umowy na realizację w formule "zaprojektuj i zbuduj" przebudowy kotłów węglowych na kotły opalane gazem i/lub olejem w Ciepłowni "Zachód" w Białymstoku**

23 stycznia 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Przebudowa (wymiana - demontaż i budowa) kotłów węglowych WRm 40 nr K-4 i WRp nr K-5 na kotły opalane gazem i/lub olejem wraz z instalacją odprowadzania spalin dwoma stalowymi emitorami posadowionymi na wspólnym fundamencie żelbetowym oraz budowie instalacji magazynowania i dystrybucji oleju opałowego w Ciepłowni "Zachód" w Białymstoku". Zamawiającym jest Enea Ciepło Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 107,0 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 87,0 mln zł netto. (RB 5/2024)

- **Informacja o złożeniu przez Zamawiającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy na realizację inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim**

13 lutego 2024 roku Spółka otrzymała od Zamawiającego tj. Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. z siedzibą w Radzikowicach pismo zawierające oświadczenie Zamawiającego o odstąpieniu od Umowy, w części dotąd niewykonanej, z przyczyn za które odpowiada Spółka. (RB 10/2024)

- **Informacja o złożeniu przez Unibep SA oświadczenia o odstąpieniu od umowy na realizację inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim**

16 lutego 2024 roku Zarząd Unibep SA złożył Zamawiającemu własne oświadczenie o odstąpieniu od Umowy w części niewykonanej z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający. Emitent stoi na stanowisku, iż oświadczenie złożone przez Zamawiającego w dniu 13 lutego 2024 roku było merytorycznie niezasadne, a przez to nie mogło odnieść skutku prawnego. Jednocześnie zaistniały przesłanki uprawniającego Spółkę do złożenia Zamawiającemu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z przyczyn leżących po jego stronie. (RB 11/2024)

- **Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep SA warunkowej umowy na realizację zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy układu kogeneracyjnego na terenie elektrociepłowni w Polsce, w zakresie wykonawczym i serwisowym - odtajnienie opóźnionej informacji poufnej**

15 lipca 2024 roku Unibep SA przekazała do publicznej wiadomości treść opóźnionej informacji poufnej, dotyczącej zawarcia warunkowej umowy na realizację przez konsorcjum z udziałem Emitenta inwestycji w kogenerację. Opóźnieniu przez Emitenta podlegała informacja w sprawie zawarcia w dniu 8 marca 2024 roku przez konsorcjum firm w składzie: Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz Introl Energomontaż Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie [Partner Konsorcjum] warunkowej umowy na realizację na rzecz polskiego podmiotu z branży energetycznej zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy układu kogeneracyjnego na terenie elektrociepłowni w Polsce, w zakresie wykonawczym i serwisowym. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wskazane w ww. umowie stanowi kwota ok. 166,7 mln zł netto. (RB 38/2024)

23 września 2024 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Zamawiającego powiadomienie o spełnieniu się w dniu 20 września 2024 roku wszystkich warunków wejścia w życie umowy, skutkiem czego z dniem 21 września 2024 roku umowa weszła w życie. (RB 61/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: „Zintegrowana sieć dla innowacyjnej transformacji i dekarbonizacji ciepłownictwa (UNITED HEAT), Etap I Budowa Ciepłowni biomasowej” w Zgorzelcu w województwie dolnośląskim**

20 listopada 2024 roku przez konsorcjum firm w składzie Unibep SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum] oraz Energika Zbigniew Szamałek Sp. komandytowa z siedzibą w Zasutowie [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zadania pn.: „Zintegrowana sieć dla innowacyjnej transformacji i dekarbonizacji ciepłownictwa (UNITED HEAT), Etap I Budowa Ciepłowni biomasowej” w Zgorzelcu w województwie dolnośląskim.

Zamawiającym jest Green Future 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Zgorzelcu, podmiot należący do Grupy Kapitałowej E.ON EDIS ENERGIA. Wynagrodzenie konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 86,9 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 32,0 mln zł netto. (RB 74/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację w trybie „zaprojektuj i wybuduj” zadania pn.: „Przebudowa kotłowni Rejonowej „Pod Grapą” dla potrzeb wysokosprawnej kogeneracji i nowych jednostek wytwórczych zasilanych gazem” w województwie śląskim**

5 grudnia 2024 Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: „Przebudowa kotłowni Rejonowej „Pod Grapą” dla potrzeb wysokosprawnej kogeneracji i nowych jednostek wytwórczych zasilanych gazem” w Żywcu w województwie śląskim.

Zamawiającym jest Miejski Zakład Energetyki Ciepłej „EKOTERM” Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 95,9 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 78,0 mln zł netto. (RB 77/2024)



Segment **BUDOWLANY**
Sektor: INFRASTRUKTURA
Unibep SA

- **Zawarcie umowy na realizację zamówienia pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyniewo - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)"**

19 lutego 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyniewo - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)". Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 350 mln zł brutto. (RB 12/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin"**

27 marca 2024 roku konsorcjum w składzie Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin". Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 251,4 mln zł brutto, tj. ok. 204,4 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 102,2 mln zł netto. (RB 16/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i Budowa drogi ekspresowej S19 na odcinku: węzeł Białystok Północ (bez węzła) - węzeł Dobrzyniewo (z węzłem)"**

14 maja 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i Budowa drogi ekspresowej S19 na odcinku: węzeł Białystok Północ (bez węzła) - węzeł Dobrzyniewo (z węzłem)". Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 320 mln zł brutto. (RB 24/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 653 na odcinku Olecko - granica województwa" w województwie warmińsko - mazurskim**

21 października 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 653 na odcinku Olecko - granica województwa". Zamawiającym jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 118,6 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 96,4 mln zł netto. (RB 68/2024)



Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
Unidevelopment SA, spółki celowe

- **Zawarcie przez spółkę zależną umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie**

30 stycznia 2024 roku należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależna od Unidevelopment SA, spółka UNI 9 Sp. z o.o. [Kupujący] podpisała umowę przenoszącą na Kupującego własność nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie. Sprzedającym jest Marywilska 3R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Wartość umowy ok. 17,0 mln zł netto. (RB 7/2024)

- **Informacja nt. jednorazowych operacji księgowych związanych z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów wybranych spółek zależnych.**

29 marca 2024 roku spółki zależne od Emitenta działające w segmencie działalności deweloperskiej podjęły uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. (RB 18/2024)

26 czerwca 2024 roku pomiędzy spółką COOPERA IDEA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Sprzedający] należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A., a spółką kapitałową z siedzibą w Warszawie pochodzącą spoza Grupy Kapitałowej Emitenta [Kupujący] zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Bemowo. Przedmiotem umowy było zbycie prawa własności gruntu o obszarze ok. 0,83 ha za łączną cenę wynoszącą 25,4 mln zł netto. (RB 34/2024)



Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE** **Unihouse SA**

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację budynku w technologii modułowej w Trondheim w Norwegii**

5 stycznia 2024 roku spółka zależna Unihouse SA zawarła umowę na realizację w technologii modułowej 4-kondygnacyjnego budynku przeznaczonego na szatnię, łazienki i stołówkę w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Gmina Trondheim. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 30,0 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 11,6 mln PLN netto. (RB 1/2024)

- **Wybór oferty UNIHOUSE SA w postępowaniu przetargowym na realizację budynku w technologii modułowej w Troms w Norwegii**

30 kwietnia 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Troms jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 2 - kondygnacyjnego budynku, w którym znajdzie się 26 mieszkań komunalnych dla uchodźców, w Troms w Norwegii. (RB 23/2024)

5 czerwca 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął od zamawiającego informację o rezygnacji z realizacji inwestycji wskutek niezyskania przez zamawiającego finansowania. (RB 30/2024)

- **Wybór oferty UNIHOUSE S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację budynku w technologii modułowej w Gminie Baerum w Norwegii**

15 lipca 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Baerum jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 2-kondygnacyjnego budynku szkoły, przeznaczonego dla dzieci z niepełnosprawnościami, na terenie Gminy Baerum w Norwegii. (RB 37/2024)

12 września 2024 roku doszło do podpisania umowy. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 39,7 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 14,3 mln PLN netto. (RB 60/2024)

- **Wybór oferty Unihouse SA na realizację zadania publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi, zewnętrzną instalacją wodociągową, zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz utwardzeniami**

**terenu
w Trzebiatowie" w województwie zachodniopomorskim**

17 lipca 2024 roku Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową "KZN - Zachodniopomorskie" Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego (...) w Trzebiatowie". Cena oferty to ok. 22,3 mln zł brutto. (RB 41/2024)

23 lipca 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 45/2024)

- **Zawarcie przez Unihouse SA umowy dostawy modułów z przeznaczeniem do realizacji budynku przedszkola na terenie Islandii**

19 lipca 2024 roku Unibep SA powziął informację, iż w tym samym dniu spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę podwykonawczą na dostawę modułów z przeznaczeniem do realizacji budynku przedszkola na terenie Islandii. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi ok. 2,6 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 11,2 mln PLN netto. (RB 43/2024)

- **Wybór oferty Unihouse SA na realizację zadania publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kolorowej 18 w Gdańsku” w województwie pomorskim**

30 sierpnia 2024 roku Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gdańską Infrastrukturę Społeczną Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kolorowej 18 w Gdańsku”. Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 12,3 mln zł brutto, tj. ok. 11,3 mln zł netto. (RB 57/2024)

11 września 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 59/2024)

- **Zawarcie przez Unibep SA umowy na realizację zadania pn.: "Budowa obiektu modułowego w konstrukcji lekkiej na potrzeby pododdziału DZSW w Tomaszowie Mazowieckim - zadanie 11877"**

15 października 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na wykonanie w formule "zaprojektuj i wybuduj", łącznie z uzyskaniem pozwolenia na budowę, zadania pn.: "Budowa obiektu modułowego w konstrukcji lekkiej na potrzeby pododdziału DZSW w Tomaszowie Mazowieckim - zadanie 11877". Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 29,9 mln zł brutto, tj. ok. 24,3 mln zł netto. (RB 67/2024)

Realizacja inwestycji podzlecona została Unihouse SA.

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację budynków w technologii modułowej w Oslo w Norwegii**

8 października 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze przez Gminę Oslo jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia

publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 2-kondygnacyjnego budynku centrum społecznościowego z bazą dla personelu oraz trzech 2-kondygnacyjnych budynków dla pacjentów, w których znajdzie się łącznie 13 tymczasowych mieszkań, zlokalizowanych w Oslo w Norwegii. Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 29,3 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 10,8 mln PLN netto. (RB 64/2024)

21 października 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 69/2024)

- **Udzielenie UNIHOUSE S.A. zamówienia na realizację budynku biurowego w Niemczech**

11 listopada 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 3-kondygnacyjnego budynku biurowego w miejscowości Tybinga w Niemczech. Cena oferty złożonej wynosi ok. 4,8 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 20,6 mln PLN netto. (RB 72/2024)

22 listopada 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o udzieleniu z tym samym dniem zamówienia publicznego. (RB 75/2024)

6.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem umowy zawierane pomiędzy UNIBEP SA a spółkami zależnymi miały charakter rynkowy i nie odbiegały od innych transakcji tego typu na rynku.

Niezależnie od powyższego poniżej wykaz najważniejszych umów zawartych między podmiotami powiązanymi Grupy:

- 12 lipca 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Marywilskiej w Warszawie. Zamawiającym jest Uni 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od Unidevelopment S.A. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 43,0 mln zł netto. (RB 36/2024)
- Udzielenie pożyczek wewnątrzgrupowych:
 - 29 marca 2024 roku Unibep SA aneksował umowę pożyczki w kwocie 5 mln zł z Unidevelopment SA wydłużając termin obowiązywania do 30 września 2026 roku.
 - 30 kwietnia 2024 roku Unibep SA udzielił Unihouse SA pożyczki w kwocie 4,7 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 5 lipca 2024 roku
 - 1 lipca 2024 roku Unibep SA aneksował umowę pożyczki w kwocie 4,7 mln zł z Unihouse SA wydłużając termin obowiązywania do 30.11.2024 roku.
 - 15 lipca 2024 roku Unibep SA udzielił Unihouse SA pożyczki w kwocie 7 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31.01.2025
 - 17 lipca 2024 roku Unibep SA aneksował umowę pożyczki w kwocie 10 mln zł z Unibep PPP podnosząc kwotę pożyczki do 11 mln zł
 - 6 listopada 2024 roku Unidevelopment SA udzielił Unibep SA pożyczki w kwocie 10 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31.12.2024 roku.
 - 22 listopada 2024 roku Unibep SA aneksował umowę pożyczki w kwocie 4,7 mln zł z Unihouse SA wydłużając termin obowiązywania do 31.03.2025 roku

W ramach Grupy Unibep zawierane są pomiędzy spółkami umowy pożyczek wewnątrzgrupowych. Transakcje te są zawierane na warunkach rynkowych, stanowią narzędzie zarządzania płynnością

i nadwyżkami gotówkowymi na poziomie Grupy Unibep i pozostają bez wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Oprocentowanie pożyczek wewnątrzgrupowych oparte jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR oraz wyliczonej w oparciu o model ekonometryczny stałej marży. Przy wyliczeniu marży model, opracowany z uzgodnieniem wymogów w zakresie cen transferowych, uwzględnia aktualizowane okresowo benchmarki branżowe oraz sytuację ekonomiczną podmiotu udzielającego i zaciągającego pożyczkę.

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązаныmi znajduje się dodatkowo w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 6.28.

6.3. ZNACZĄCE UMOWY FINANSOWE

Poza umowami opisanymi w punkcie 5.6 Spółki z Grupy Unibep nie zawierały innych znaczących umów finansowych.

6.4. POZOSTAŁE ISTOTNE WYDARZENIA

- **Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep**

Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz poprzednim raporcie rocznym za 2023. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne. W zależności od rozwoju sytuacji w Ukrainie, wojna może mieć wpływ na zaburzenie w łańcuchach dostaw i tym samym wpływać na wzrost cen surowców, odpływ pracowników z rynku polskiego i tym samym wpływ na harmonogramy realizacji i ceny usług podwykonawców.

Wojna na wschodzie wpływa na decyzje państw odnośnie wydatków na zbrojenia, w tym rozbudowę infrastruktury. Spółka monitoruje zamierzenia inwestycyjne w wojskowości i aktywizuje swoje działania pod kątem pozyskiwania zleceń budowlanych zleczanych przez administrację wojskową naszego kraju.

Unibep SA podtrzymuje zamiar uczestniczenia w projekcie odbudowy Ukrainy w okresie po zakończeniu wojny. Spółka aktualnie prowadzi jeden kontrakt na terenie Ukrainy. 11 marca 2024 roku zawarła warunkową umowę zaakceptowaną ostatecznie przez Ministerstwo Finansów RP 21 maja 2024 roku na realizację przejścia granicznego Medyka-Szeginie na granicy ukraińsko-polskiej (ukraińska część przejścia granicznego).

Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim. Aktualnie brak czynników spowodowanych wojną, które wpływałyby negatywnie na realizację naszych zobowiązań kontraktowych wobec zamawiających.

- **Unieważnienie wyboru oferty Unihouse SA w postępowaniu przetargowym na realizację inwestycji w Gdańsku**

16 sierpnia 2024 roku Unibep SA powziął informację o tym, że wobec skutecznie złożonego odwołania ze strony uczestnika postępowania przetargowego na realizację w technologii modułowej budynku

usługowego oraz czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gdańsku Zamawiający zawarł umowę z innym wykonawcą, wskutek czego wybór oferty złożonej przez Unihouse SA został unieważniony. O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 97/2023. (RB 54/2024)

- **Unieważnienie przetargu na realizację przejścia granicznego "Krakowiec" na granicy ukraińsko - polskiej**

8 października 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o unieważnieniu przez Zamawiającego przetargu o udzielenie zamówienia na wykonanie w formule "zaprojektuj i wybuduj" zadania pn.: "Budowa placu dla pojazdów osobowych i autobusów w punkcie kontrolnym ruchu drogowego "Krakowiec" oraz przebudowa infrastruktury części ukraińskiej istniejącego punktu kontrolnego "Krakowiec" na granicy ukraińsko-polskiej. Jako przyczynę unieważnienia przetargu Zamawiający podał niezgodnienie projektu umowy na realizację Inwestycji przez jednostki organizacyjne Państwowej Służby Celnej, uniemożliwiające podpisanie umowy w terminach określonych prawem. Spółka wskazuje, że będzie wyjaśniać okoliczności unieważnienia przetargu, a także rozważy skorzystanie z procedury odwoławczej. (RB 65/2024)

O wyborze oferty Unibep SA jako najkorzystniejszej Emitent informował w treści raportu bieżącego nr 49/2024 z dnia 31 lipca 2024 roku.

- **Wynik postępowania skarbowego w spółce Monday Development Sp. z o.o.**

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.

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.

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

Na potrzeby oceny perspektywy dalszego przebiegu postępowania podatkowego oraz jego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment, MDV zleciła renomowanej firmie doradczej przygotowanie niezależnej 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.

Doręczonym MDV dnia 5 marca 2025 r. postanowieniem Wielkopolski Urząd Celno-Skarbowy w Poznaniu po raz kolejny przedłużył termin zakończenia postępowania. Do dnia sporządzenia niniejszej informacji nie zostały dostarczone Spółce żadne rozstrzygnięcia o charakterze administracyjnym w tej sprawie.

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

W ramach realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce (projekt JV) prowadzonego w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j. (dalej „Fama”) doszło do impasu wspólników. Wobec braku jego rozwiązania w umownym terminie, spółka Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie (jako wspólnik w spółce Fama) zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej zawartej pomiędzy wspólnikami spółki Fama (dalej „Umowa Inwestycyjna”) przystąpiła do realizacji procedury wyjścia z zaistniałego impasu, poprzez dokonanie zmiany umowy spółki Fama. W rezultacie tych działań w czerwcu 2024 roku spółka Unidevelopment SA stała się jedynym wspólnikiem uprawnionym do reprezentacji spółki Fama. Przedmiotowa zmiana umowy tej spółki została zarejestrowana w KRS w dniu 25 czerwca 2024 roku.

W lipcu 2024 roku na skutek zaskarżenia tych działań przez drugiego wspólnika, tj. JB Investment Societe commandite speciale SCSp wydane zostało przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności ww. zmiany. Unidevelopment SA na ww. postanowienie w dniu 18 października 2024 roku złożyła zażalenie, a w dniu 13 listopada 2024 roku została złożona odpowiedź na ww. pozew. W dniu 12 grudnia 2024 roku Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienie w oddalające ww. zażalenie. Postanowienie jest prawomocne. W dniu 12 lutego 2025 roku, pozostali wspólnicy Spółki otrzymali replikę JB Investment do złożonej przez pozostałych wspólników Spółki odpowiedzi na pozew. Na ww. replikę została złożona przez pozostałych wspólników odpowiedź do Sądu Okręgowego w Poznaniu.

Dodatkowo w sierpniu 2024 roku JB Investment Societe commandite speciale SCSp jako wspólnik Fama Sp. z o.o. wniósł pozew o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał dot. zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za 2023 spółki Fama Development sp. z o.o. i powołania w niej nowego członka zarządu zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki z dnia 1 lipca 2024 roku wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności tych uchwał. Fama Sp. z o.o. na ww. postanowienie w dniu 17 października 2024 roku złożyła zażalenie, a w dniu 15 listopada 2024 roku odpowiedź na ww. pozew. Dodatkowo do sprawy przystąpiła spółka Unidevelopment SA w charakterze interwenienta ubocznego.

- **Zgłoszenie roszczenia przez JB INVESTMENT SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SPÉCIALE**

JB INVESTMENT SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SPÉCIALE z siedzibą w Luksemburgu wystosowało do Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie w dniu 5 sierpnia 2024 r. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 88 mln zł tytułem rzekomo poniesionej szkody wraz z oświadczeniem o potrąceniu. Na w/w roszczenie na chwilę obecną nie utworzono rezerwy z uwagi to, że w/w wezwanie jest kompletnie niezasadne oraz niczym nieuzasadnione Unidevelopment SA i Jednostka Dominująca uznaje to roszczenie za oczywiście bezzasadne, a złożone oświadczenie o potrąceniu za bezskuteczne.

6.5. ZDARZENIA I UMOWY ZAWARTE PO DNIU BILANSOWYM

- **Wybór dwóch ofert Unibep SA w postępowaniach przetargowych na realizację robót budowlanych w ramach rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 651 w województwie warmińsko – mazurskim**

7 stycznia 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie zawiadomienia o wyborze jako najkorzystniejszej: i) oferty złożonej przez Emitenta [Oferta 1] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Wykonanie robót budowlanych dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Gołdap – Dubienniki”, a także ii) oferty złożonej przez

Emitenta [Oferta 2] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Wykonanie robót budowlanych dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Dubienniki – granica województwa”.

Cena Oferty 1 złożonej przez Spółkę wynosi ok. 148,2 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 120,5 mln zł netto. Cena Oferty 2 złożonej przez Spółkę wynosi ok. 157,0 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 127,7 mln zł netto. (RB 1/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy Al. Jana Pawła II 34 w Warszawie**

20 stycznia 2025 roku Zarząd Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy Al. Jana Pawła II 34 w Warszawie. Zamawiającym jest PHN JP1134 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 28,4 mln zł netto. (RB 3/2025)

- **Wstrzymanie działań w kierunku ewentualnej sprzedaży akcji Unihouse SA**

6 lutego 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła decyzję o wstrzymaniu działań w kierunku ewentualnej sprzedaży akcji Unihouse SA. Przeprowadzony przez Spółkę proces analiz możliwych scenariuszy pozyskania potencjalnego inwestora dla Unihouse SA oraz wyrażone wstępnie i warunkowo zainteresowanie przeprowadzeniem takiej transakcji wskazywały, że ewentualne przeprowadzenie takiej transakcji w aktualnych uwarunkowaniach ekonomicznych i rynkowych nie byłoby satysfakcjonujące dla Emitenta.

Wobec powyższego Emitent przewiduje utrzymanie Unihouse w ramach Grupy Kapitałowej Unibep oraz działanie nad jego dalszym rozwojem w tym na nowych segmentach rynku, na których istnieją realne perspektywy rozwoju. Jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki w porozumieniu z Zarządem nie wyklucza ewentualnego wznowienia w przyszłości działań w kierunku możliwej sprzedaży akcji Unihouse SA, kiedy uwarunkowania ekonomiczne i rynkowe będą dawały szansę na przeprowadzenie takiej ewentualnej transakcji na warunkach satysfakcjonujących dla Emitenta. (RB 5/2025)

- **Uruchomieniu programu emisji obligacji w Unidevelopment SA**

Na przełomie lutego i marca 2025 r, spółka zależna Unidevelopment SA podjęła uchwałę o uruchomieniu programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 55,0 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wyniesie 1.000 zł. Celem programu jest pozyskanie środków na przedterminowy wykupu trzyletnich zabezpieczonych obligacji serii A/B oraz C wyemitowanych przez Unidevelopment SA w 2023 roku o łącznej wartości 55,0 mln zł. 6 marca 2025 roku Unidevelopment SA podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 55.000 obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 55,0 mln zł, a z dniem 13 marca 2025 r. przydziału oraz emisji obligacji serii D. Wcześniejszy wykup obligacji serii A/B oraz C został wykonany w dniu 25 marca 2025 r. (RB 7/2025, RB 8/2025, RB 9/2025, RB 13/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację kontraktu dla wojska**

11 marca 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zadania inwestycyjnego nr 91707, pn.: "Koszarowce + Stołówka (3 budynki koszarowe [zakwaterowanie 1200 osób] +1 budynek stołówki [pojemność do 1428 osób] - Etap I" na terenie Garnizonu Powidz w kompleksie wojskowym Powidz w województwie wielkopolskim.

Zamawiającym jest Agencja Mienia Wojskowego z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 235,4 mln zł netto. (RB 12/2025)

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogródzie przy ul. Słowackiego, działka nr 3030/25”**

14 marca 2025 roku spółka zależna Unihouse S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogródzie przy ul. Słowackiego, działka nr 3030/25”. Zamawiającym jest SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 20,5 mln zł brutto, tj. ok. 18,9 mln zł netto. (RB 14/2025).

- **Wybór oferty Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie" w województwie mazowieckim**

17 marca 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od "Koleje Mazowieckie - KM" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum w składzie: Unibep SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum], Przedsiębiorstwo EL-IN Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach [Partner Konsorcjum] oraz DB PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie". Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 289,6 mln zł netto, z czego udział Emitenta wynosi ok. 166,6 mln zł netto. (RB 15/2025)

- **Podpisanie warunkowej umowy sprzedaży udziałów**

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.

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na zaprojektowanie i wykonanie budynku żłobka w Białymstoku**

20 marca 2025 roku spółka zależna Unihouse SA zawarła umowę datowaną na dzień 19 marca 2025 roku na zaprojektowanie i budowę żłobka w technologii modułowej przy ul. Depowej w Białymstoku.

Zamawiającym jest Miasto Białystok. Wynagrodzenie UNIHOUSE SA z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 13,4 mln zł netto. (RB 16/2025)

- **Aktualizacja informacji nt. realizacji umowy na wykonanie hali magazynowej w Tuszynie w województwie łódzkim**

24 marca 2025 roku Zarząd Unibep SA złożył Zamawiającemu oświadczenie o odstąpieniu od Umowy w części niewykonanej, w związku ze spełnieniem się umownych przesłanek uprawniających Emitenta do odstąpienia, związanych z trwającym okresem zawieszenia prac, ze skutkiem na dzień 31 marca 2025 roku. (RB 18/2025)

Umowa z Alocasia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na realizację hali magazynowo - produkcyjnej z zaplecami biurowo - socjalnymi wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz komunikacyjną w Tuszynie w województwie łódzkim zawarta była 24 maja 2022 roku (RB 34/22)

Ww. odstąpienie nie będzie miało jakichkolwiek negatywnych skutków dla wyników GK w kolejnych okresach, zaś obecnie toczą się techniczne i polubowne rozmowy dotyczące przekazania inwestorowi terenu budowy.

- **Wybór oferty Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej" - w formule zaprojektuj i wybuduj**

7 kwietnia 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Wojskowej Akademii Technicznej zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej" - w formule zaprojektuj i wybuduj". Cena oferty wynosi ok. 192,5 mln zł brutto, tj. ok. 156,5 mln zł netto. (RB 19/2025)

- **Wybór oferty UNIHOUSE SA w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Budowa osiedla domów wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w Będzinie przy ul. Odkrywkowej"**

11 kwietnia 2025 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa osiedla domów wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w Będzinie przy ul. Odkrywkowej". Cena oferty wynosi ok. 59,9 mln zł brutto, co stanowi ok. 54,8 mln zł netto. (RB 21/2025)

- **Zawarcie umów finansowych**

- 08 stycznia 2025 roku Unibep SA przedłużył z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu odnawialnego w wysokości 36 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2025 roku.
- 17 stycznia 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę linii gwarancyjną w wysokości 123 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 28 lutego 2025 roku.
- 31 stycznia 2025 roku Unibep SA oraz Unihouse S.A. przedłużyły z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2026 roku.
- 31 stycznia 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę eFinancing o finansowanie dostawców w kwocie 20 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2026 roku.
- 05 lutego 2025 roku Santander Bank Polska S.A. udzielił Unidevelopment S.A. (za zobowiązania Uni 3 Sp. z o.o.) gwarancji należytego wykonania Porozumienia i Przedwstępnej umowy darowizny do maksymalnej kwoty 7 170 756,52 zł.

- 10 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Unią Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o gwarancje ubezpieczeniowe w wysokości 60 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 czerwca 2025 roku.
 - 14 lutego 2025 roku Unibep SA aneksował umowę trójstronną z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 60 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 25 listopada 2025 roku.
 - 26 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę na kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 30 mln zł do dnia 02 czerwca 2025 roku
 - 26 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę na linię gwarancyjną w kwocie 80 mln zł do dnia 30 maja 2025 roku.
 - 27 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln zł do dnia 31 marca 2025 roku.
 - 27 marca 2025 roku Unibep SA podpisał aneks nr 10 z Unią TU S.A. ustanawiający kaucję gwarancyjną w wysokości 1 mln zł. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian.
 - 30 marca 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln. zł do dnia 30 kwietnia 2025 roku.
 - 07 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę Limitu Gwarancyjnego z firmą Accelerant Insurance Europe SA w wysokości 21 mln zł z okresem ważności od dnia 26 marca 2025 roku do dnia 25 marca 2026 roku.
- **Umowy wewnątrz grupowe**
 - Udzielenie pożyczki dla Unidevelopment S.A. w dniu 06 marca 2025 roku na kwotę 20 mln zł, termin spłaty do 30 września 2025 roku.
- **Wypłata z gwarancji**
 - 13 lutego 2025 roku Unihouse SA otrzymał wpływ w wysokości 25,7 mln NOK tytułem wypłaty z gwarancji Inwestora po wygraniu sporu sądowego przez Sądem Najwyższym w Norwegii.

7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2024 R.

7.1. OKREŚLENIE STOSOWANEGO ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

W 2024 roku Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” przyjęte przez Radę Giełdy uchwałą z dnia 29 marca 2021 roku i obowiązujące od 1 lipca 2021 roku. W związku z wejściem w życie ww. zbioru zasad ładu korporacyjnego Spółka opublikowała oświadczenie na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w tym zbiorze. Treść tego oświadczenia dostępna jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.unibep.pl (w dziale Relacje Inwestorskie). Pełny tekst obowiązujących zasad ładu korporacyjnego ujęty w ww. dokumentach dostępny jest na dedykowanej stronie internetowej poświęconej zasadom corporate governance na GPW pod adresem: www.gpw.pl/dobre-praktyki2021.

Spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom równy dostęp do informacji o Spółce w szczególności poprzez przekazywanie do publicznej wiadomości raportów bieżących i okresowych, które następnie publikowane są na stronie korporacyjnej. Zarząd Spółki stale podejmuje działania mające na celu równy i pełen dostęp wszystkich inwestorów do informacji o sytuacji oraz zdarzeniach zachodzących w Spółce.

7.2. ZASADY OD STOSOWANIA KTÓRYCH EMITENT ODSZYSTAŁ

W 2024 r. Spółka nie stosowała następujących zasad Dobrych Praktyk: 1.3.1., 1.3.2., 1.4. 2.1., 2.2., 2.4., 3.10., 4.1., 4.3. oraz 6.3.

1. POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

1.3. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:

1.3.1. zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;

Spółka nie opracowała wprawdzie długoterminowej strategii rozwoju w postaci jednolitego dokumentu, jednak w celu zapewnienia zgodności z obowiązującymi przepisami oraz mając na uwadze znaczenie interakcji działalności biznesowej z czynnikami związanymi z ochroną środowiska, polityką społeczną i ładem korporacyjnym, w swojej działalności zwyczajowo uwzględnia tematykę ESG. Rezultaty działań z tym związanych prezentowane są w publikowanych przez spółkę corocznie raportach zrównoważonego rozwoju.

1.3.2. sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Spółka nie opracowała wprawdzie długoterminowej strategii rozwoju w postaci jednolitego dokumentu, jednak w celu zapewnienia zgodności z obowiązującymi przepisami oraz mając na uwadze znaczenie interakcji działalności biznesowej z czynnikami związanymi z ochroną środowiska, polityką społeczną i ładem korporacyjnym, w swojej działalności zwyczajowo uwzględnia tematykę ESG. Rezultaty działań z tym związanych prezentowane są w publikowanych przez spółkę corocznie raportach zrównoważonego rozwoju.

1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.: (...).

Spółka nie opracowała strategii rozwoju w postaci jednolitego dokumentu. Biznes Spółki i jej grupy kapitałowej zbudowany jest na pięciu uzupełniających się segmentach: generalne wykonawstwo kraj, generalne wykonawstwo eksport, infrastruktura drogowo-mostowa, budownictwo modułowe oraz działalność deweloperska. Opracowanie jednolitego dokumentu zawierającego długofalowy plan działania obejmujący wszystkie biznesy Spółki i jej grupy kapitałowej, przy aktualnej dynamicznie zmieniającej się sytuacji rynkowej, w szczególności w otoczeniu branży budowlanej, jest na chwilę obecną w ocenie Spółki utrudnione. Spółka ustala priorytety w poszczególnych biznesach i na bieżąco dostosowuje strategię działania do dynamicznie zmieniającego się otoczenia.

2. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Spółka nie posiada przyjętej w jednolitym dokumencie polityki różnorodności dotyczącej członków zarządu i rady nadzorczej. Spółka dąży do zapewnienia wszechstronności i różnorodności jej organów, jednak specyfika branży, w której działa, utrudnia spełnienie wszystkich wymaganych kryteriów. Ze względu na umiejscowienie siedziby Spółki na Podlasiu, które jest uważane za tygiel narodowościowy, kulturowy i społeczny, pracownicy i członkowie organów Spółki to osoby pochodzące z różnych środowisk i kultur, reprezentujące różne style myślenia i punkty widzenia oraz posiadające różne doświadczenia życiowe i zawodowe. Zgodnie z stosowanymi w Spółce zasadami, jakkolwiek dyskryminacja w zatrudnieniu, w szczególności ze względu na płeć, wiek, niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną itp. jest niedopuszczalna. W odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących Spółka wyjaśnia, iż skład zarządu i rady nadzorczej Spółki jest zróżnicowany pod względem kierunku wykształcenia, specjalistycznej wiedzy, wieku oraz doświadczenia zawodowego, jednakże przedmiotowym organom brakuje w szczególności zróżnicowania pod względem płci. Aktualnie w radzie nadzorczej Spółki składającej się z siedmiu członków zasiada jedna kobieta, natomiast skład zarządu w całości stanowi mężczyźni. W związku z tym, że Spółka dostrzega potrzebę i dąży do zapewnienia różnorodności w organach, rozważy przyjęcie formalnych zasad w tym zakresie w przyszłości.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Spółka nie opracowała polityki różnorodności w postaci jednolitego dokumentu, jednak w trosce o stabilność i efektywność działania Spółki, osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej Spółki w praktyce dążą do zapewnienia wszechstronności tych organów.

2.4. Głosowania rady nadzorczej i zarządu są jawne, chyba że co innego wynika z przepisów prawa.

Dokumenty korporacyjne Spółki zawierają zapisy o konieczności stosowania w wybranych przypadkach głosowania tajnego. W ocenie Spółki taki sposób głosowania umożliwia swobodne podjęcie decyzji dotyczących kwestii osobowych.

3. SYSTEMY I FUNKCJE WEWNĘTRZNE

3.10. Co najmniej raz na pięć lat w spółce należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 dokonywany jest, przez niezależnego audytora wybranego przy udziale komitetu audytu, przegląd funkcji audytu wewnętrznego.

Nie dotyczy. Spółka nie należy obecnie do żadnego ze wskazanych indeksów.

4. WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Spółka dotychczas nie przeprowadzała walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne). Akcjonariusze Spółki nie zgłaszali takich oczekiwań. W przypadku gdy akcjonariusze zgłoszą oczekiwania w zakresie zapewnienia udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), oraz o ile Spółka będzie w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia, Spółka zamierza stosować Zasadę 4.1.

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka ocenia, że dotychczasowy sposób informowania zainteresowanych o przebiegu walnego zgromadzenia (podawanie do wiadomości publicznej treści podjętych uchwał oraz informacji o głosach przeciw etc.) zapewnia transparentność działalności Spółki oraz chroni prawa akcjonariuszy. Spółka informuje jednocześnie, że w przypadku pojawienia się ze strony akcjonariuszy zainteresowania zapisem przebiegu obrad WZA w formie audio/video, Zarząd Spółki rozważy podjęcie działań w kierunku wprowadzenia tej zasady.

5. WYNAGRODZENIA

6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Spółka, dostrzegając zasadność uwzględnienia czynników niefinansowych oraz wieloletnich kryteriów w kształtowaniu zmiennego wynagrodzenia zarządu i kluczowych menadżerów, rozważy stosowanie zasady w przyszłości.

7.3. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA, SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Za system kontroli wewnętrznej w Spółce i skuteczność jego funkcjonowania odpowiedzialny jest Zarząd Spółki, funkcje kontrolne sprawuje również Rada Nadzorcza. Za organizację prac związanych z przygotowaniem rocznych i śródrocznych sprawozdań finansowych odpowiada Dyrektor Finansowy i jego zastępca. W pracach nad ich przygotowaniem biorą udział wyłącznie wyznaczeni pracownicy z działów: księgowości, finansów, kontrolingu finansowego, kontrolingu operacyjnego, prawnego, komunikacji, relacji inwestorskich i personalnego.

Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i raportów okresowych pochodzą z systemu księgowo-finansowego, w którym rejestrowane są transakcje zgodnie z polityką rachunkową Spółki (zatwierdzoną przez Zarząd) opartą na Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. Księgi rachunkowe za rok 2024 i wcześniejsze prowadzone były przez UNIBEP SA w zintegrowanym systemie informatycznym Microsoft Dynamics AX 2012. Modułowa struktura systemu pozwoliła zapewnić przejrzysty podział kompetencji, spójność zapisów operacji w księgach oraz kontrole. Elastyczność systemu pozwalała na jego bieżące dostosowywanie do zmieniających się zasad rachunkowości lub innych norm prawnych.

Z powodów organizacyjnych i biznesowych Unibep SA i część spółek zależnych dane finansowe rejestrować będzie w systemie XL firmy Comarch w związku ze zmianami w strukturze systemów IT, jakie zapoczątkowane zostały w okresach poprzednich.

Każdorazowo dostęp do zasobów informacyjnych systemu informatycznego ograniczony jest odpowiednimi uprawnieniami upoważnionych pracowników wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają odpowiednio badaniu oraz przeglądowi przez biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy w szczególności: badanie wstępne i badanie zasadnicze sprawozdania rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza, z rekomendacji Komitetu Audytu przy Radzie Nadzorczej, po wcześniejszym zebraniu ofert z firm audytorskich gwarantujących wysokie standardy usług i wymaganą niezależność. Wyniki badania i przeglądu prezentowane są przez biegłego rewidenta kierownictwu Spółki oraz publikowane w raporcie biegłego rewidenta.

Spółka na bieżąco wdraża zmiany wymagane przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszące się do wymogów sprawozdawczości finansowej.

7.4. INFORMACJE O AKCJACH I AKCJONARIACIE

Unibep SA jest spółką z większościovym kapitałem polskim, notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych od 2008 roku.

INFORMACJE O NOTOWANIACH

Indeks	WIG-Poland, Investor MS, WIG-BUDOW, WIG
Branża	Budownictwo
Rynek/Segment	GPW Podstawowy

GPW ticker	UNI
ISIN	PLUNBEP00015
Liczba akcji	35 070 634
Kapitał zakładowy	3 507 063,40 PLN

W 2024 roku kurs akcji Unibep SA na GPW spadł z 9,2 PLN (03.01.2024) do 7,28 PLN (30.12.2024) tj. o 1,92 PLN, czyli 20,9%. Najwyższy kurs zamknięcia w 2024 roku akcje Unibep SA osiągnęły 09.07.2024 (11,00 PLN), natomiast najniższy 18.12.2024 (6,98 PLN). Dla porównania, główny indeks warszawskiej giełdy, WIG, wzrósł w ciągu 2024 roku o 1,42%, a WIG – BUDOWNICTWO spadł o 11,04%.

Na koniec 2024 roku wartość rynkowa Unibep SA wyniosła 255,31 mln PLN (wobec 322,65 mln PLN na początku ub. roku).

Wskaźnik C/WK (cena akcji/wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom podmiotu dominującego) wynosił około 1,4 na koniec 2024 roku (wobec 1,2 na początku 2024 roku).

WYKRES NOTOWANIA AKCJI UNIBEP SA



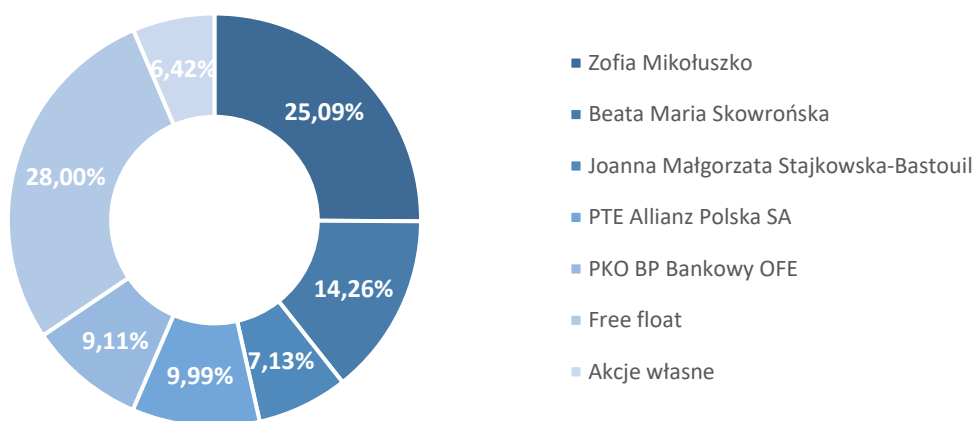
SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 000 000	500 000,00	14,26
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
Free float	9 821 837	982 183,70	28,00
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

* Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 roku z późn. zm.

** Pani Zofia Mikołuszko pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszko.

- (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.
- (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.
- (3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.
- (4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).
- (5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).
- (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023).
- (7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 roku.



Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda (podział akcji na serie znajduje się w tabeli poniżej).

PODZIAŁ AKCJI NA SERIE

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji
A	na okaziciela	22 227 184
B	na okaziciela	6 700 000
C	na okaziciela	1 048 950
D	na okaziciela	94 500
Razem		35 070 634

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i z wyłączeniem akcji własnych są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Potencjalne zmiany w strukturze akcjonariatu i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami lub obligatariuszami

Emitentowi nie są znane umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy oraz obligatariuszy.

Na dzień bilansowy niniejszego sprawozdania (31 grudnia 2024 roku) w skład Zarządu UNIBEP SA wchodziło:

- Dariusz Blocher - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Wiceprezes Zarządu
- Zbigniew Gościcki - Członek Zarządu
- Andrzej Sterczyński – Członek Zarządu

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu UNIBEP SA wchodzi:

- Andrzej Sterczyński - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Wiceprezes Zarządu
- Zbigniew Gościcki - Członek Zarządu

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na 31 grudnia 2024 roku				
Dariusz Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Andrzej Sterczyński	Członek Zarządu	-	-	-
Zbigniew Gościcki	Członek Zarządu	-	-	-
Stan na dzień publikacji raportu				
Andrzej Sterczyński	Prezes Zarządu	-	-	-
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Zbigniew Gościcki	Członek Zarządu	-	-	-

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na 31 grudnia 2024 roku				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	---
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	---
Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	---
Stan na dzień publikacji raportu				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	---
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	---
Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	---
Dariusz Blocher	Członek RN	50 000	5 000	0,14 %

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów w podmiotach z Grupy UNIBEP. Osoby nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRAWA GŁOSU LUB PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje system programu akcji pracowniczych.

PROGRAM MOTYWACYJNY

Szczegółowe informacje dotyczące realizacji programu motywacyjnego w latach poprzednich zostały omówione w sprawozdaniu finansowym za rok 2023.

W 2024 roku miały miejsce następujące zdarzenia dotyczące tego Programu.

20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła Prezesowi Zarządu finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi. Dedykowane Prezesowi Zarządu kryteria finansowe obejmują zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Grupy Kapitałowej Unibep. Kryteria niefinansowe to w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu UNIBEP SA, poprawa bezpieczeństwa pracy oraz działania w kierunku redukcji emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości, zgodnie ze Strategią ESG Grupy Kapitałowej Unibep.

25 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwalił nr 28 w sprawie zmiany „Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP SA z dnia 15 czerwca 2020 roku w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów” ustaliło, że Rada Nadzorcza może postanowić o wcześniejszym zakończeniu realizacji Programu Motywacyjnego przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026 i przed zbyciem wszystkich akcji w ramach Programu Motywacyjnego na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego.

13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki w oparciu o ww. upoważnienie udzielone przez Walne Zgromadzenie podjęła uchwałę w sprawie wcześniejszego zakończenia realizacji Programu Motywacyjnego, przy czym ustaliła, że w odniesieniu do osób biorących udział w Programie Motywacyjnym innych niż Prezes Zarządu ostatnim rokiem oceny jest rok 2022. Osoby biorące udział w Programie Motywacyjnym inne niż Prezes Zarządu nie będą nabywać praw do nabycia akcji Spółki w latach przydziału 2024, 2025, 2026 i 2027. W odniesieniu natomiast do Prezesa Zarządu ostatnim rokiem oceny jest rok 2024, a w przypadku spełnienia się kryteriów przydziału ustalonych dla Prezesa Zarządu na rok oceny 2024, nabędzie on prawo do nabycia akcji Spółki w roku przydziału 2025 na dotychczasowych zasadach, tj. m.in. w liczbie nie większej niż 450 000 akcji.

Wobec powyższego 13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła, że akcje własne Spółki przeznaczone wcześniej na realizację Programu Motywacyjnego z wyłączeniem wskazanych powyżej akcji tworzących pulę przydziału dla Prezesa Zarządu tj. akcje własne Spółki w liczbie 1 800 000 będą mogłyby zostać sprzedane przez Spółkę poza Programem Motywacyjnym.

RELACJE INWESTORSKIE

Unibep SA w sposób profesjonalny komunikuje się z przedstawicielami rynku kapitałowego, w tym analitykami sell-side oraz zarządzającymi funduszami inwestycyjnymi.

Materiały inwestorskie, takie jak factsheet, prezentacja oraz nagranie konferencyjne są aktualizowane i udostępniane na stronie internetowej, w sekcji poświęconej relacjom inwestorskim. Strona relacji inwestorskich jest ponadto na bieżąco aktualizowana o raporty okresowe i bieżące czy informacje o walnych zgromadzeniach. Ponadto spółka, mając na uwadze aspekty ESG (środowiskowe, społeczne i związane z łańcem korporacyjnym) w ramach punktu 10 Sprawozdania z działalności koncentruje się na szerokim przedstawieniu aktywności w tych obszarach.

Spółka uczestniczy w wydarzeniach i konferencjach organizowanych przez domy maklerskie. Jest uczestnikiem Programu Wsparcia Pokrycia Analitycznego GPW, dzięki czemu informacja o spółce trafia do szerokiego grona inwestorów, zarówno instytucjonalnych, jak i indywidualnych. Rekomendacje są sporządzane przez DM Noble Securities

7.5. WŁADZE SPÓŁKI

ZARZĄD

Zarząd UNIBEP SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statut Spółki, Regulamin Zarządu. W swojej pracy Zarząd stosuje się również do zasad „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Zgodnie ze Statutem, Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

W dniu 16.05.2023 roku Zarząd został powołany na nową VII kadencję, rozpoczynającą się z chwilą odbycia się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. zatwierdzającego rok obrotowy 2022. Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. zatwierdzające rok obrotowy 2022 odbyło się w dniu 21.06.2023 roku.

Na początku roku 2024 skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

1. Dariusz Blocher - Prezes Zarządu
2. Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
3. Krzysztof Mikołajczyk – Wiceprezes Zarządu
4. Adam Poliński – Członek Zarządu
5. Przemysław Janiszewski – Członek Zarządu

W roku 2024 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- od dnia 1 marca 2024 roku Pan Andrzej Sterczyński został powołany do Zarządu Spółki, na Członka Zarządu,
- z dniem 20 lutego 2024 roku Pan Przemysław Janiszewski zrezygnował z przyczyn osobistych z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na dzień 5 marca 2024 roku,

- z dniem 29 marca 2024 roku Pan Krzysztof Mikołajczyk zrezygnował z przyczyn osobistych członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na dzień 23 kwietnia 2024 roku,
- 23 kwietnia 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Unibep SA Pana Adama Polińskiego ze skutkiem od dnia 1 maja 2024 roku,
- od dnia 1 maja 2024 roku Pan Zbigniew Gościcki został powołany do Zarządu Spółki, na Członka Zarządu,
- od dnia 18 lipca 2024 roku Pan Marcin Dominik Hutyra został powołany do Zarządu Spółki, na Wiceprezesa Zarządu,
- z dniem 7 sierpnia 2024 roku Pan Marcin Dominik Hutyra zrezygnował z przyczyn osobistych członkostwa w Zarządzie Spółki,
- w dniu 26 listopada 2024 roku Pan Dariusz Blocher złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu Spółki i z członkostwa w Zarządzie Spółki, ze skutkiem na koniec dnia 31 grudnia 2024 roku,
- w dniu 26 listopada 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła decyzję o powierzeniu Panu Andrzejowi Sterczyńskiemu od dnia 1 stycznia 2025 roku funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, Zarząd Spółki jest czteroosobowy a w jego skład wchodzi:

- Andrzej Sterczyński – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Spółki,
- Leszek Marek Gołąbicki – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Budownictwa Ogólnego,
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Budownictwa Infrastrukturalnego,
- Zbigniew Gościcki - Członek Zarządu, będący jednocześnie Prezesem Zarządu spółki zależnej - Unidevelopment SA.

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.

Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę oraz spełnione zostały inne przesłanki wskazane w Polityce dywidendowej przyjętej przez Spółkę w dniu 9 listopada 2021 roku. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie bądź dwaj członkowie Zarządu działający łącznie, członek Zarządu działający łącznie z prokurentem lub dwaj prokurenci łącznie. Statut Spółki nie przewiduje specjalnych uprawnień dla osób zarządzających Spółką, w szczególności osoby zarządzające Spółką, nie są uprawnione do podejmowania decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innym stosunkiem prawnym łączącym członka Zarządu ze Spółką.

Do uprawnień Rady Nadzorczej należy również zawieranie umów z członkami Zarządu Spółki oraz ustalanie wynagrodzenia Prezesa i członków Zarządu Spółki oraz zasad ich premiowania, a także wykonywanie względem członków Zarządu w imieniu Spółki uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Zarząd Spółki nie posiada szczególnych uprawnień związanych z emisją lub wykupem akcji.

Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

1. Od dnia 01.01.2024 r. do dnia 29.02.2024 r., wszystkich członków Zarządu, obowiązywały zasady wynagradzania określające dwie formy wynagradzania, tj. na podstawie umowy o pracę (Ad. 1) oraz na podstawie powołania (Ad. 2).

Ad.1) Wynagrodzenie przysługujące członkom Zarządu z tytułu umów o pracę zawartych na czas nieokreślony, określone zostało w formie stawek miesięcznych:

- a) Pan Dariusz Jacek Blocher zatrudniony na stanowisku Dyrektora Spółki,
- b) Pan Leszek Marek Gołąbiecki zatrudniony na stanowisku Dyrektora Wykonawczego,
- c) Pan Krzysztof Mikołajczyk zatrudniony na stanowisku Dyrektora Budownictwa,
- d) Pan Adam Poliński zatrudniony na stanowisku Dyrektora Oddziału Infrastruktury,
- e) Pan Przemysław Wojciech Janiszewski zatrudniony na stanowisku Dyrektora Budownictwa Energetyczno – Przemysłowego.

W/w pracownikom, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie pracownika, pracodawca zobowiązany był do wypłacenia pracownikowi rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. W kwocie rekompensaty mieściło się odszkodowanie za powstrzymywanie się od działalności konkurencyjnej oraz kwota odprawy pieniężnej należnej Pracownikowi w związku z rozwiązaniem umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie dotyczących pracownika na podstawie obowiązujących przepisów.

W/w pracownicy zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązywał przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Pracownikom przysługiwało przez okres trwania zakazu konkurencji odszkodowanie w wysokości 60% wynagrodzenia otrzymanego przez pracownika przed ustaniem stosunku pracy przez okres sześciu miesięcy, które powinno być wypłacone pracownikowi w sześciu równych ratach w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, w drodze przelewu na rachunek wskazany przez pracownika.

Ad.2) Wynagrodzenie przysługujące Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu i Członkom Zarządu z tytułu powołania określone zostało w formie stawek miesięcznych.

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU UNIBEP SA ZA OKRES: 01.01.2024 ROKU – 31.12.2024 ROKU Z TYTUŁU POWOŁANIA

Nazwisko Imię	Wynagrodzenie (powołanie)
Blocher Dariusz Jacek	100 600,00
Gołąbiecki Leszek Marek	84 600,00
Mikołajczyk Krzysztof	86 000,00
Janiszewski Przemysław	79 967,74
Poliński Adam	74 000,00
RAZEM	425 167,74

2. Od dnia 01.03.2024 r. dotychczasowych członków Zarządu i Pana Andrzeja Piotra Sterczyńskiego powołanego od dnia 01.03.2024 r. w skład Zarządu Spółki i Pana Marcina Dominika Hutyrę

powołanego od dnia 18.07.2024 r. w skład Zarządu Spółki, obowiązywały zasady wynagradzania oparte o tytuł prawny, który stanowi umowa o pracę.

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

- a) Pan Dariusz Jacek Blocher zatrudniony na stanowisku Prezesa Zarządu Dyrektora Spółki,
- b) Pan Marcin Dominik Hutyra zatrudniony od dnia 18.07.2024 r. do dnia 08.08.2024 r. stanowisku Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Generalnego,
- c) Pan Leszek Marek Gołąbiecki zatrudniony na stanowisku Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Wykonawczego,
- d) Pan Krzysztof Mikołajczyk zatrudniony do dnia 23.04.2024 r. na stanowisku Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Budownictwa,
- e) Pan Adam Poliński zatrudniony do dnia 30.04.2024 r. na stanowisku Członka Zarządu Dyrektora Oddziału Infrastruktury a od dnia 01.05.2024 r. na stanowisku Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Oddziału Infrastruktury,
- f) Pan Andrzej Piotr Sterczyński zatrudniony na stanowisku Członka Zarządu Dyrektora Finansowego,
- g) Pan Przemysław Wojciech Janiszewski do dnia 05.03.2024 r. zatrudniony na stanowisku Członka Zarządu Dyrektora Budownictwa Energetyczno – Przemysłowego.

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU UNIBEP SA ZA OKRES: 01.01.2024 ROKU – 31.12.2024 ROKU Z TYTUŁU UMÓW O PRACĘ

Nazwisko Imię	Wynagrodzenia (umowa o pracę)	Wynagrodzenie chorobowe i zasiłek chorobowy	Ekwiwalent za urlop wypoczynkowy	Odszkodowanie za zakaz konkurencji po ustaniu stosunku pracy	Razem
Dariusz Blocher	699 500,00		26 773,04		726 273,04
Gołąbiecki Leszek Marek	723 000,00				723 000,00
Mikołajczyk Krzysztof	292 000,00			47 250,00	339 250,00
Janiszewski Przemysław	38 571,84				38 571,84
Poliński Adam	570 333,34	14 126,77			584 460,11
Hutyr Marcin Dominik	50 434,78		23 422,56		73 857,34
Sterczyński Andrzej Piotr	540 000,00				540 000,00
RAZEM	2 913 839,96	14 126,77	50 195,60	47 250,00	3 025 412,33

Od dnia 01.03.2024 r., zgodnie z treścią zawartych ze Spółką umów o pracę, w/w pracownikom w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie pracownika, pracodawca wypłaci pracownikowi rekompensatę w wysokości 1-miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego określonego w umowie o pracę w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie umowy o pracę z pracownikiem. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Pracodawca może przyznać Pracownikowi rekompensatę pomimo rozwiązania umowy z Pracownikiem w inny sposób niż określony powyżej.

W/w pracownicy, od dnia 20.02.2024 r., zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy i po ustaniu zatrudnienia. Zakaz konkurencji obowiązuje Pracownika przez okres sześciu miesięcy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia ostatniej obowiązującej Umowy o pracę. W czasie obowiązywania zakazu konkurencji, wchodzącego w życie po ustaniu ostatniej Umowy o pracę, Spółka zobowiązana będzie do wypłaty na rzecz Pracownika odszkodowania z tytułu powstrzymania się przez Pracownika od działalności konkurencyjnej. Odszkodowanie zostanie obliczone jako równowartość 25% wynagrodzenia otrzymanego przez Pracownika przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem ostatniej Umowy

o pracę, za okres bezpośrednio poprzedzający rozwiązanie lub wygaśnięcie ostatniej Umowy o pracę i odpowiadający ilości miesięcy obowiązywania zakazu konkurencji po ustaniu stosunku pracy. Odszkodowanie będzie płacone w równych ratach miesięcznych.

W/w pracownikom przysługuje prawo do korzystania z samochodu służbowego w celach służbowych i prywatnych na zasadach obowiązujących u pracodawcy.

Pracodawca zapewnił w/w pracownikowi telefony komórkowe oraz komputery osobiste do korzystania w celach służbowych.

W/w pracownicy są uprawnieni do udziału na koszt pracodawcy w szkoleniach oraz innych przedsięwzięciach, mających na celu podnoszenie ich kwalifikacji.

Pracownicy mogą partycypować w systemie prywatnej opieki zdrowotnej na zasadach obowiązujących u pracodawcy.

Pracownikom przysługuje:

- a) pokrycie lub zwrot udokumentowanych niezbędnych wydatków poniesionych w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych,
- b) pokrycie lub zwrot kosztów podróży służbowych na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawnych.

3. Zasada wynagradzania Pana Zbigniewa Tadeusza Gościckiego Członka Zarządu

W/w Członek Zarządu wynagradzany jest na podstawie powołania. Wynagrodzenie przysługujące Członkowi Zarządu z tytułu powołania, określone zostało w formie stawki miesięcznej.

WYNAGRODZENIE CZŁONKA ZARZĄDU UNIBEP SA ZA OKRES: 01.05.2024 R. – 31.12.2024 R. Z TYTUŁU POWOŁANIA

Nazwisko Imię	Wynagrodzenie (powołanie)
Gościcki Zbigniew Tadeusz	40 000

4. Zmiany w 2024 roku w obszarze premiowania członków Zarządu

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

Działając na podstawie upoważnienia Walnego Zgromadzenia Spółki UNIBEP SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim w sprawie przyjęcia Polityki wynagrodzeń organów nadzorujących i zarządzających UNIBEP S.A. („Polityka Wynagrodzeń”) do uszczegółowienia jej elementów, Rada Nadzorcza Spółki w dniu 20 lutego 2024 roku wprowadziła nowe zasady premiowania członków Zarządu, przyjmując uszczegółowienie elementów Polityki Wynagrodzeń w zakresie opisu zmiennych składników wynagrodzenia, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu.

W/w Uchwała Rady zmieniająca zasady premiowania członków Zarządu wchodziła w życie pod warunkiem i z dniem podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwały w sprawie przyjęcia zmian do Polityki Wynagrodzeń, w brzmieniu pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą w dniu 20 lutego 2024 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu z dnia 25 czerwca 2024 r. podjęło Uchwałę nr 29 w sprawie aktualizacji Polityki wynagrodzeń organów nadzorujących i zarządzających UNIBEP S.A. w brzmieniu pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą. Tym samym w/w Uchwała Rady zmieniająca zasady premiowania członków Zarządu weszła w życie.

Zgodnie z nowymi zasadami premiowania członków Zarządu:

Wynagrodzenie Zmienne członka Zarządu składa się z następujących elementów:

- I. Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego,
- II. Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego.

Okresem rozliczeniowym dla Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest rok obrotowy.

Okresem rozliczeniowym dla Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest okres trzech lat kalendarzowych, z zastrzeżeniem, że pierwszy okres rozliczeniowy obejmuje lata 2024-2026.

Ad. I.) Krótkoterminowe Wynagrodzenie Zmienne składa się w następujących składnikach:

1. Premii za realizację Zadań indywidulanych,
2. Premii za realizację Wskaźników finansowych,
3. Premii za przekroczenie realizacji Wskaźników finansowych,
4. Prowizji od wyniku.

Członek Zarządu ma prawo do Długoterminowego Wynagrodzenia zmiennego pod warunkiem uzyskania przez Spółkę wysokości Wskaźnika zmiany wartości kursu akcji UNIBEP SA na poziomie przekraczającym 50%. Przekroczenie realizacji Wskaźnika zmiany wartości kursu akcji UNIBEP SA o ponad 100% nie powoduje zwiększenia Wartości Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego. Wysokość Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest uwarunkowana poziomem procentowego wskaźnika realizacji zmiany wartości kursu akcji UNIBEP SA.

W związku z zawarciem z Prezesem Zarządu Dyrektorem Spółki Panem Dariuszem Jackiem Blocherem Umowy uczestnictwa w Programie Motywacyjnym UNIBEP SA opartym o akcje własne Spółki, dotyczącej lat oceny 2024,2025,2026, Rada Nadzorcza ustaliła, iż Prezesowi Zarządu Dyrektorowi Spółki Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi nie przysługuje prawo do Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego za Okres rozliczeniowy obejmujący lata obrotowe 2024-2026.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza UNIBEP SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statut Spółki, Regulamin Rady Nadzorczej. W swojej pracy Rada Nadzorcza stosuje się również do zasad Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji. W przypadku głosowania grupami Walne Zgromadzenie określa liczebność Rady Nadzorczej na daną kadencję uchwałą przed przystąpieniem do wyborów. Do Rady Nadzorczej powinno być powołanych przynajmniej 2 członków niezależnych. Członkami niezależnymi Rady Nadzorczej są osoby spełniające łącznie:

- a) kryteria niezależności w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego obowiązujących spółki dopuszczone do obrotu na krajowym rynku regulowanym, oraz
- b) kryteria niezależności w rozumieniu przepisów regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu.

Każdy akcjonariusz może zgłaszać na piśmie Zarządowi Spółki kandydatów na członka niezależnego Rady Nadzorczej, nie później niż na 7 dni roboczych przed terminem Walnego Zgromadzenia, które ma dokonać wyboru takiego członka. Zgłoszenie zawiera dane personalne kandydata oraz uzasadnienie kandydatury wraz z opisem kwalifikacji i doświadczeń zawodowych kandydata. Do zgłoszenia załącza się pisemne oświadczenie zainteresowanej osoby wyrażające zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej i potwierdzające spełnianie przez nią kryteriów niezależności, jak również zawierające zobowiązanie do niezwłocznego zawiadomienia o przypadku utraty cech niezależności. W przypadku niezgłoszenia w powyższym trybie kandydatur spełniających kryteria niezależności, kandydata na członka niezależnego Rady Nadzorczej zgłasza Zarząd Spółki podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

W przypadku ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej na skutek rezygnacji lub przyczyn losowych przed upływem kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie podejmie decyzję w przedmiocie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej w miejsce ustępującego jeszcze przed zwołaniem Walnego Zgromadzenia. Liczba członków dokooptowanych nie może przekroczyć połowy ogólnej liczby wybranych członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej dokonują kooptacji w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia wszystkich członków Rady Nadzorczej o powołaniu członka Rady Nadzorczej.

Członek Rady Nadzorczej powołany w drodze kooptacji powinien być przedstawiony do zatwierdzenia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Odmowa zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie dokooptowanego członka Rady Nadzorczej nie uchybia podjętym już przez Radę Nadzorczą czynnościom z udziałem tego członka Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej na początku roku 2024 przedstawiał się następująco:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Beata Skowrońska – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Wojciech Stajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
4. Jarosław Bełdowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
5. Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
6. Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
7. Jakub Karnowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny).

W dniu 22 lipca 2024 roku z uczestnictwa w Radzie Nadzorczej Spółki zrezygnował Pan Jakub Karnowski, ze skutkiem na dzień 19 sierpnia 2024 roku.

Następnie w dniu 30 września 2024 roku Pan Jarosław Bełdowski złożył rezygnację ze składu Rady Nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 30 września 2024 roku.

W związku z rezygnacją w/w członków Rady Nadzorczej Spółki, działając na podstawie § 18 ust. 7 Statutu Spółki, pozostali członkowie Rady Nadzorczej powołali w dniu 26 listopada 2024 roku w drodze kooptacji na członka Rady Nadzorczej Spółki wspólnej siódmej kadencji:

- a) Pana Piotra Biezuńskiego - oświadczenie weszło w życie z chwilą jego złożenia i doręczenia Spółce na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółki w dniu 26 listopada 2024 roku,
- b) Pana Dariusza Blochera - oświadczenie weszło w życie od początku dnia 1 stycznia 2025 roku, z zastrzeżeniem wygaśnięcia mandatu Pana Dariusza Jacka Blochera w Zarządzie Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Beata Skowrońska – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Wojciech Stajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
4. Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
5. Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
6. Piotr Biezuński - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
7. Dariusz Blocher - Członek Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia, co najmniej raz na 3 miesiące. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy mają obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej, także na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno się odbyć w ciągu dwóch tygodni od chwili otrzymania wniosku.

Członkowie Rady mogą brać udział w posiedzeniach Rady wykorzystując środki bezpośredniego porozumiewania się na odległość, o ile takie środki pozwalają na jednoczesną komunikację i identyfikację wszystkich osób uczestniczących w posiedzeniu (np. telekonferencja, wideokonferencja), a w zawiadomieniu o posiedzeniu Rady zostanie podana informacja o możliwości udziału w posiedzeniu Rady w taki sposób.

Członek Rady Nadzorczej może oddać swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały poza posiedzeniem w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu Rady, co najmniej połowy jej członków, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów. W razie równej liczby głosów, decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza przyjmuje na mocy uchwały swój regulamin wewnętrzny. Spółka komunikuje zmiany w składzie Rady Nadzorczej za pomocą raportów bieżących.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ ZA OKRES: 01.01.2024 ROKU – 31.12.2024 ROKU UNIBEP SA

Nazwisko Imię	Wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej UNIBEP SA	Wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	480 000,00		480 000,00
Beata Maria Skowrońska	168 000,00		168 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	168 000,00	60 000,00	228 000,00
Paweł Markowski	84 000,00		84 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	63 000,00		63 000,00
Michał Kołosowski	108 000,00		108 000,00
Jakub Marek Karnowski	53 290,32		53 290,32
Piotr Biezuński	8 166,67		8 166,67
RAZEM	1 132 456,99	60 000,00	1 192 456,99

Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej UNIBEP SA, za 2024 r. otrzymała wynagrodzenie w UNIDEVELOPMENT SA, w wysokości 48 000,00 zł z tytułu członkostwa w Radzie Nadzorczej UNIDEVELOPMENT SA.

W pozostałym zakresie członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymują wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w jednostkach zależnych od UNIBEP SA.

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej w ramach Rady Nadzorczej mogą być powołane komitety stałe lub ad hoc, działające jako kolegialne organy doradcze i opiniotwórcze Rady Nadzorczej. W ramach Rady Nadzorczej działają w formie stałej Komitet Audytu i Komitet Rozwoju.

Komitety powoływane są przez Radę Nadzorczą uchwałą, spośród jej członków. Komitet wybiera Przewodniczącego komitetu spośród swoich członków. W skład komitetu wchodzi od 3 do 5 członków.

Większość członków Komitetu Audytu, w tym Przewodniczący Komitetu Audytu, spełnia kryteria niezależności w rozumieniu przepisów regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu. Poszczególni Członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, a także w zakresie rachunkowości, badania sprawozdań finansowych.

Komitety składają Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie ze swojej działalności.

Skład Komitetu Audytu VII kadencji ukonstytuowanego w dniu 21 czerwca 2023 roku na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawia się następująco:

1. Michał Kołosowski – Przewodniczący Komitetu, członek niezależny w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach,
2. Wojciech Stajkowski – Członek Komitetu,
3. Paweł Markowski, niezależny Członek Komitetu w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach.

Członkowie Komitetu Audytu VII kadencji posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka wynikające z posiadanego wykształcenia i dotychczasowego przebiegu pracy zawodowej. Pan Michał Kołosowski posiada dodatkowo wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych wynikającą również z posiadanego wykształcenia i dotychczasowego przebiegu pracy zawodowej. Życiorysy członków Komitetu Audytu, aktualne na dzień powołania do Rady Nadzorczej VII kadencji, dostępne są na stronie internetowej Spółki.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- (a) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, o której mowa w art. 16 ust. 2 Rozporządzenia Nr 537/2014,
- (b) omawianie z biegłymi rewidentami Spółki, przed rozpoczęciem każdego badania rocznego sprawozdania finansowego, charakteru oraz zakresu badania,
- (c) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania,
- (d) przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki, jednostkowych i skonsolidowanych,
- (e) omawianie wszelkich problemów lub zastrzeżeń, które mogą wynikać z badania sprawozdań finansowych,
- (f) analiza uwag kierowanych do Zarządu sporządzonych przez biegłych rewidentów Spółki oraz odpowiedzi Zarządu,
- (g) przegląd transakcji z podmiotami powiązanymi,
- (h) monitorowanie skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance) oraz funkcji audytu wewnętrznego,
- (i) akceptacja programu audytu wewnętrznego,
- (j) analiza raportów audytorów wewnętrznych Spółki oraz odpowiedzi Zarządu na te spostrzeżenia,
- (k) współpraca z komórką organizacyjną Spółki odpowiedzialną za audyt wewnętrzny, w tym opiniowanie wykonania wyznaczonych zadań,
- (l) opiniowanie poziomu wynagrodzenia oraz premii zarządzającego audytem wewnętrznym, a także uczestnictwo w podejmowaniu decyzji dotyczących powołania oraz odwoływania zarządzającego audytem wewnętrznym,

- (m) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej,
- (n) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie,
- (o) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce,
- (p) opracowywanie polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania,
- (q) opracowanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług nie będących badaniem,
- (r) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- (s) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.
- (t) dokonywanie ustaleń we wszelkich innych kwestiach związanych z audytem Spółki, na które zwrócił uwagę Komitet Audytu lub Rada Nadzorcza.

W 2024 roku Komitet Audytu odbył cztery posiedzenia w dniach 05.04.2024r., 15.04.2024r., 29.08.2024r., 6.12.2024r., które miały na celu realizację powierzonych mu zadań, takich jak m.in.: dokonywanie analiz sprawozdań finansowych Spółki, oceny systemu zarządzania ryzykiem oraz oceny systemu kontroli wewnętrznej, analiza płynności finansowej, analiza występowania transakcji z podmiotami powiązanymi. Ponadto Komitet Audytu spotkał się z firmą audytorską Grant Thornton, podczas posiedzeń z udziałem przedstawicieli firmy audytorskiej dyskutowano przygotowane podsumowania rocznego badania sprawozdania finansowego oraz przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego. W roku 2024 tematem posiedzeń Komitetu Audytu było również raportowanie zrównoważonego rozwoju. Spółka Unibep S.A. jest zobowiązana do przygotowania tego raportowania za rok 2024, a także poddania ich atestacji przez biegłego rewidenta.

Skład Komitetu Rozwoju (do dnia 26.11.2024r. - Komitetu Zrównoważonego Rozwoju) VII kadencji, ukonstytuowanego w dniu 21 czerwca 2023 roku na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawia się następująco:

1. Dariusz Blocher – Przewodniczący Komitetu
2. Jan Mikołuszko
3. Beata Skowrońska
4. Paweł Markowski
5. Piotr Biezuński

Zadaniem Komitetu Rozwoju jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach związanych z kluczowymi kierunkami rozwoju firmy, obszarem zrównoważonego rozwoju (ESG), dywersyfikacją działalności oraz oceną ryzyka prowadzenia działalności gospodarczej..

Do zadań tego Komitetu należy w szczególności:

- przedkładanie Radzie Nadzorczej opinii dotyczących przedstawianych przez Zarząd Spółki planów finansowych rocznych Spółki i Grupy UNIBEP oraz planów strategicznych Spółki i Grupy UNIBEP, w tym w obszarze ESG,

- monitorowanie realizacji przez Zarząd planów strategicznych Spółki i Grupy UNIBEP oraz planów finansowych rocznych Spółki i Grupy UNIBEP i przedkładanie Radzie Nadzorczej opinii z oceny ich wykonania,
- ocena wpływu planowanych i podejmowanych inwestycji i dezinwestycji na kształt aktywów Spółki i zrównoważony rozwój,
- ocena działań, umów, listów intencyjnych i innych dokumentów związanych z czynnościami mającymi na celu nabycie, zbycie, obciążenie lub inny sposób rozdysonowania istotnych aktywów Spółki,
- opiniowanie wszelkich dokumentów o charakterze strategicznym przedkładanych Radzie Nadzorczej przez Zarząd, w tym w obszarze ESG,
- monitorowanie, ocena i prowadzenie ewaluacji przedsięwzięć i projektów wdrażanych w ramach strategii rozwoju Spółki i Grupy Unibep,
- ocena ryzyk i szans, które mogą wpływać na realizację strategii rozwoju Spółki i Grupy Unibep.

W 2024 roku Komitet Rozwoju spotkał się w dniu 18 grudnia 2024 roku. W 2024 roku w ramach Komitetu Rozwoju podejmowane były działania związane z realizacją zadań powierzonych Komitetowi, w tym dotyczące oceny planów i zamierzeń Spółki pod kątem jej bieżącej sytuacji finansowej, analizy możliwych scenariuszy działań, a także oceny przygotowań do sporządzenia sprawozdania rocznego w obszarze zrównoważonego rozwoju.

OPIS I UPRAWNIENIA WALNEGO ZGROMADZENIA, PRAWA AKCJONARIUSZY ORAZ ZMIANA STATUTU

Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie UNIBEP SA działa zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, Statutem Spółki, Regulaminem Walnego Zgromadzenia, a także uwzględnia zasady zawarte w zasadach ładu korporacyjnego przyjętych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Wszystkie dokumenty korporacyjne oraz informacje o terminie, porządku obrad, podjętych uchwałach są dostępne na stronie internetowej Spółki www.unibep.pl (w dziale Relacje Inwestorskie). Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w ciągu 6 miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą żądać zwołania przez Zarząd Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w jego porządku obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Zarząd powinien zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie dwóch tygodni od daty przedstawienia żądania. Na stronie internetowej Spółki znajduje się specjalny adres e-mail (wza@unibep.pl), który może być wykorzystywany w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych w związku z Walnym Zgromadzeniem. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki albo w Warszawie. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Rada Nadzorcza lub akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, oprócz innych spraw zastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa oraz postanowieniami Statutu Spółki, należy:

1. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
2. powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat,
3. udzielenie członkom organów spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków,
4. powzięcie uchwały o zmianie Statutu Spółki,
5. powzięcie uchwały o połączeniu z inną Spółką i przekształceniu Spółki,
6. powzięcie uchwały o rozwiązaniu i likwidacji Spółki,
7. powzięcie uchwały o emisji warrantów subskrypcyjnych oraz obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa,
8. powzięcie uchwały o zbyciu i wydzierżawieniu przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
9. wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
10. podjęcie uchwały o przymusowym wykupie akcji w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych,
11. powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu części zysku lub całego zysku na wypłatę dla akcjonariuszy, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz wskazanie dnia wypłaty dywidendy. Nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Inne prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad.

Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki w Dniu Rejestracji. Dniem rejestracji uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest dzień przypadający a szesnaście (16) dni przed Walnym Zgromadzeniem.

Uprawnieni z świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusz będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz niebędący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika.

Opis zasad zmiany statutu Emitenta

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, oprócz innych spraw zastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa, należy powzięcie uchwały o zmianie Statutu Spółki. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, chyba, że Statut lub Kodeks spółek handlowych przewidują wymogi

surowsze. Statut Spółki nie przewiduje surowszych wymogów odnośnie głosowania nad uchwałą o zmianie Statutu Spółki.

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki bez obowiązku wykupu akcjonariuszy nie zgadzających się na zmianę, jeżeli uchwała podjęta będzie większością 2/3 głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej połowę kapitału zakładowego.

POLITYKA WYNAGRODZEŃ

W UNIBEP S.A. przyjęty został dokument „Polityka wynagrodzeń organów nadzorujących i zarządzających UNIBEP S.A.” (Polityka Wynagrodzeń). Polityka Wynagrodzeń weszła w życie z dniem 15 czerwca 2020 roku. W dniu 21 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Uchwałą nr 32 dokonało zmian w Polityce Wynagrodzeń. Następnie w dniu 25 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałą nr 29 w sprawie aktualizacji Polityki Wynagrodzeń.

Zarząd pozytywnie ocenia przyjętą Politykę Wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wynagrodzenie osób nadzorujących

W odniesieniu do osób nadzorujących Polityka Wynagrodzeń określa, iż ustalanie zasad wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółki. Poziom wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób niezbędnych dla właściwego sprawowania nadzoru nad Spółką. Wynagrodzenie tych osób powinno być adekwatne do powierzonego poszczególnym członkom Rady zakresu zadań a także powinno uwzględniać pełnienie dodatkowych funkcji. Jednocześnie wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie powinno być uzależnione od opcji i innych instrumentów pochodnych, ani jakichkolwiek innych zmiennych składników, oraz nie powinno być uzależnione od wyników Spółki. Do głównych elementów systemu wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie,
- świadczenia dodatkowe.

Wynagrodzenie osób zarządzających

W odniesieniu do osób zarządzających Polityka Wynagrodzeń przewiduje, iż organem uprawnionym do ustalania zasad wynagradzania członków Zarządu z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie jest Rada Nadzorcza. Wynagrodzenie członków Zarządu powinno odpowiadać wielkości przedsiębiorstwa i pozostawać w rozsądnym stosunku do wyników ekonomicznych Spółki, przy czym poziom wynagrodzenia członków Zarządu powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób niezbędnych dla właściwego kierowania Spółką. Przy ustalaniu i weryfikacji wysokości wynagrodzenia członków Zarządu, Rada Nadzorcza powinna uwzględniać w szczególności zakres obowiązków i odpowiedzialności, nakład pracy niezbędny do prawidłowego wykonywania powierzonego zakresu obowiązków oraz poziom wynagrodzeń na podobnym stanowisku stosowany przez inne podmioty funkcjonujące na rynku. Programy motywacyjne powinny uzależniać poziom wynagrodzenia członków Zarządu od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej Spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wynagrodzenia kluczowych menedżerów

W odniesieniu do kluczowych menedżerów Polityka Wynagrodzeń wskazuje, iż organem uprawnionym do ustalania zasad wynagradzania kluczowych menedżerów jest Zarząd, który ustala wynagrodzenie w oparciu o obowiązujący w Spółce Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, Regulamin premiowania pracowników na stanowiskach nierobotniczych. Wynagrodzenie kluczowych menedżerów powinno odpowiadać wielkości przedsiębiorstwa i pozostawać w rozsądnym stosunku do wyników ekonomicznych Spółki, przy czym poziom wynagrodzenia kluczowych menedżerów powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób niezbędnych dla właściwego kierowania Spółką. Przy ustalaniu i weryfikacji wysokości wynagrodzenia kluczowych menedżerów Spółka powinna uwzględniać w szczególności zakres obowiązków i odpowiedzialności, nakład pracy niezbędny do prawidłowego wykonywania powierzonych zakresu obowiązków oraz poziom wynagrodzeń na podobnym stanowisku stosowany przez inne podmioty funkcjonujące na rynku. Programy motywacyjne powinny uzależniać poziom wynagrodzenia kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej Spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Do głównych elementów systemu wynagrodzeń kluczowych menedżerów w 2024 roku należały:

- stałe miesięczne wynagrodzenie zasadnicze,
- premia roczna
- świadczenia dodatkowe.

Kluczowym menedżerom przysługuje premia roczna przyznawana i wypłacana na zasadach szczegółowo określonych w obowiązującym od dnia 01.01.2024 r. Regulaminie premiowania pracowników na stanowiskach nierobotniczych. Zgodnie z treścią Regulaminu, pracownicy w zależności od zajmowanego stanowiska przyporządkowani zostali do jednej z sześciu Grup Premiowych. Premia przysługuje za realizację zadań indywidualnych ustalonych poszczególnym pracownikom na dany rok kalendarzowy oraz za realizację wskaźników biznesowych. Pracownikom zaliczonym do I i II Grupy Premiowej poza premią za realizację zadań indywidualnych i premią za realizację wskaźników biznesowych, przysługuje premia za przekroczenie realizacji wskaźników Biznesowych. Pracownikom zaliczonym do I Grupy Premiowej przysługuje również prowizja od nadwyżki zysku brutto. Świadczenia dodatkowe dla kluczowych menedżerów mogą obejmować samochód służbowy, narzędzia i urządzenia techniczne niezbędne do wykonywania obowiązków, pokrycie kosztów podróży służbowych i reprezentacji w zakresie i wysokości odpowiedniej do powierzonych funkcji, prywatne ubezpieczenie medyczne, szkolenia mające na celu podnoszenie kwalifikacji. Oceny efektów pracy kluczowych menedżerów dokonuje Zarząd Spółki.

W Spółce nie zostały wyodrębnione świadczenia emerytalne, jak również świadczenia o podobnym charakterze w stosunku do byłych osób zarządzających oraz nadzorujących. Ponadto spółka nie posiada organów administrujących, o których mowa w § 70 ust. 7 pkt 18 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych (...).

7.6. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI WZGLĘDEM ORGANU ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO

Spółka jest w trakcie opracowywania sformalizowanego dokumentu polityki różnorodności w postaci jednolitego dokumentu, niemniej jednak na przestrzeni lat wypracowane zostały pewne reguły postępowania w tym zakresie, w tym opisane zasady postępowania pt. „Wspólnota zasad i celów”, z którym zapoznawany jest każdy nowo zatrudniony pracownik firmy.

Ze względu na umiejscowienie siedziby firmy na Podlasiu, które jest uważane za tygiel narodowościowy, kulturowy i społeczny, pracownicy i członkowie organów Spółki to osoby pochodzące z różnych środowisk i kultur, reprezentujące różne style myślenia i punkty widzenia oraz posiadające różne doświadczenia życiowe i zawodowe. W gronie pracowników i organów Spółki istnieje zróżnicowanie wiekowe. W Grupie Unibep oprócz pracowników będących pomiędzy trzydziestym, a pięćdziesiątym rokiem życia, którzy stanowią najliczniejszą grupę wiekową **65,89%**, Spółka zatrudnia ok. **19,29%** osób będących powyżej pięćdziesiątego roku życia. **14,82%** zatrudnionych stanowią pracownicy poniżej trzydziestego roku życia. Grupa Unibep zatrudnia zarówno kobiety, jak i mężczyzn na stanowiskach kierowniczych średniego i wyższego szczebla, jak i na stanowiskach specjalistycznych. **Kobiety w Grupie UNIBEP stanowią 42,57% ogółu pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych.**

Zróżnicowanie na rynku pracy, Spółka stara się umiejętnie wykorzystać, wierząc, że działania promujące różnorodność pomagają tworzyć współpracujący i uzupełniający się zespół.

Zgodnie z przyjętymi zasadami w Unibep jakakolwiek dyskryminacja w zatrudnieniu, bezpośrednia lub pośrednia, w szczególności ze względu na płeć, wiek, niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną, ze względu na zatrudnienie na czas określony lub nieokreślony, ze względu na zatrudnienie w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu jest niedopuszczalna.

Spółka kładzie duży nacisk na politykę równego traktowania i zarządzania różnorodnością, szczególnie w obszarze rekrutacji, oceny wyników pracy, szkoleń, awansów i wynagrodzeń. Realizowane działania w obszarze różnorodności obejmują m.in. uwzględnienie jej zasad w dokumentach wewnętrznych takich jak kultura organizacyjna czy zakładowy układ zbiorowy pracy. Istotną częścią realizacji zasad w obszarze różnorodności jest tworzenie właściwej atmosfery w pracy, sprawiającej, że pracownicy czują się doceniani, szanowani oraz mają poczucie, że mogą się rozwijać i w pełni realizować swój potencjał zawodowy.

W odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących Spółka wyjaśnia, iż skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki jest zróżnicowany pod względem wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego. Budownictwo jest specyficzną branżą i w doborze kadry zarządzającej Spółka kieruje się przede wszystkim obiektywnymi kryteriami, w tym kompetencjami niezbędnymi do należytego wykonywania funkcji zarządu, wiedzą, doświadczeniem czy cechami pożądanymi w branży budowlanej oraz w poszczególnych obszarach zarządzania zgodnie ze specyfiką stanowisk poszczególnych członków Zarządu Spółki. **W składzie Rady Nadzorczej kobiety stanowią 14 %.** W Zarządzie Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania brak jest zróżnicowania pod względem płci.

Szczegółowe informacje na temat polityki różnorodności znajdują się w części sprawozdania dotyczącej Raportu zrównoważonego rozwoju

7.7. INFORMACJE NT. FIRMY AUDYTORSKIEJ

Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej w dniu 22 czerwca 2022 roku dokonała wyboru Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna (dawniej Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa) z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E do przeprowadzenia przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2022 – 2024. Wybór firmy audytorskiej został dokonany na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej spełniała obowiązujące warunki. Rekomendacja została sporządzona zgodnie z „Polityką w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych Unibep SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep”.

Jednostka Dominująca zawarła w dniu 28 lipca 2022 roku umowę na przegląd i badanie sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego, która określa aneksowane coroczne wynagrodzenie w wysokości 466,7 tys. zł plus koszty dodatkowe.

Łączne wynagrodzenie Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna za badanie sprawozdań pozostałych spółek Grupy za 2024 rok wynosi 352,2 tys. zł plus koszty dodatkowe.

W dniu 17 października 2024 roku Unihouse SA zawarł z Grant Thornton Revisjon AS, Kirkegata 15, 0153 Oslo umowę na badanie zgodnie ze standardami norweskimi sprawozdania finansowego działalności Unihouse SA na rynku norweskim, na wartość 220 tys. NOK plus koszty serwisowe.

W dniu 25 listopada 2024 r. została zawarta umowa w zakresie przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku określa wynagrodzenie w wysokości 225 tys. plus koszty dodatkowe.

Firma audytorska Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna dodatkowo świadczyła w 2024 i 2023 roku na rzecz Jednostki Dominującej usługę oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej za 2023 i 2022 rok na wartość odpowiednio 19,4 tys. zł i 18,4 tys. zł.

Firmy audytorskie nie świadczyły w 2024 i 2023 roku innych usług na rzecz Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej.

W Grupie funkcjonuje „Polityka w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych Unibep SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep”, która została opracowana przez Komitet Audytu oraz przyjęta przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały w dniu 6 lutego 2018 roku. Wskazana polityka określa, że wyboru firmy Audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu, który (poza przypadkiem odnowienia zlecenia badania) przedstawia Radzie Nadzorczej co najmniej dwie propozycje firm audytorskich wraz ze wskazaniem jednej z nich i uzasadnieniem swojego wyboru. Rekomendacja Komitetu Audytu musi być wolna od wpływów strony trzeciej. Do pozostałych założeń polityki należy określenie: kryteriów weryfikacji firm audytorskich, a także czasu trwania współpracy z wybraną firmą audytorską.

Ponadto w dniu 6 lutego 2018 roku Rada Nadzorcza przyjęła „Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem świadczonych na rzecz Unibep SA”. Głównym celem tej polityki jest wyeliminowanie zagrożenia braku niezależności w przypadku świadczenia przez biegłych rewidentów, firmy audytorskie lub członków ich sieci niektórych usług innych niż usługi badania ustawowego. W/w polityka przewiduje wskazanie usług zabronionych niebędących czynnościami rewizji finansowej, jak też usług dozwolonych niebędących czynnościami rewizji finansowej, a także określa, że świadczenie dozwolonych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej jest możliwe wyłącznie po uprzednim zatwierdzeniu przez Komitet Audytu. Polityka obowiązuje w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej Spółki.

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

8.1. OPIS RYZYK I ZAGROŻEŃ

Dla Grupy Unibep, jak i dla całego sektora budowlanego, powyższe ryzyka wymagają stałego monitorowania i adaptacji strategii zarządzania ryzykiem. Zdolność do efektywnego reagowania na zmieniające się warunki rynkowe, regulacje prawne oraz wyzwania operacyjne decyduje o stabilności finansowej i możliwościach rozwoju firmy. Zarządzanie ryzykiem, w tym również poprzez dywersyfikację działalności, poszukiwanie nowych rynków oraz inwestowanie w rozwój kadry i technologii, jest kluczowe dla zapewnienia długoterminowego sukcesu i wzrostu wartości dla akcjonariuszy.

RYZYSKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ

Dla Grupy Unibep, zmiany w sytuacji makroekonomicznej, takie jak inflacja, zmiany stóp procentowych, czy fluktuacje kursów walutowych, mogą istotnie wpływać na koszty finansowania, wartość inwestycji i popyt na budownictwo. Niepewność ekonomiczna może prowadzić do opóźnień lub anulowania projektów inwestycyjnych, co bezpośrednio wpłynie na wyniki finansowe spółki.

RYZYSKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURALNOŚCIĄ RYNKU I POPYTEM NA USŁUGI BUDOWLANE, W TYM WPŁYWEM SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA SEKTOR BUDOWLANY

Cykliczność rynku budowlanego oraz zmiany w popycie na usługi budowlane, wynikające z ogólnej sytuacji gospodarczej, mogą wpływać na poziom zamówień i marże Unibepu. Fazy wzrostu gospodarczego sprzyjają inwestycjom, natomiast okresy recesji mogą prowadzić do ich ograniczenia, co bezpośrednio wpływa na działalność spółki.

RYZYSKO PRAWNE I REGULACYJNE

Unibep bierze pod uwagę ryzyko zmian w przepisach prawa budowlanego, podatkowego oraz innych regulacji wpływających na sektor. Nowe wymogi prawne mogą zwiększać koszty działalności, wprowadzać dodatkowe obciążenia administracyjne lub ograniczać możliwości rozwojowe spółki.

RYZYSKO ZWIĄZANE Z DZIAŁANAMI WOJENNYMI

Konflikty zbrojne, zarówno lokalne, jak i międzynarodowe, mogą wpływać na stabilność dostaw surowców, koszty produkcji oraz bezpieczeństwo pracowników Unibepu, szczególnie w obszarach narażonych na działania wojenne.

RYZYSKO KREDYTOWE ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ POGORSZENIA SIĘ ZDOLNOŚCI PŁATNICZEJ KONTRAHENTÓW, INWESTORÓW, EMITENTA ORAZ ZMIANAMI W POLITYCE KREDYTOWEJ BANKÓW I DOSTĘPNOŚCIĄ FINANSOWANIA DLA SEKTORA BUDOWLANEGO

Zmiany w zdolności płatniczej kontrahentów i inwestorów, jak również zmiany w polityce kredytowej banków, mogą wpłynąć na płynność finansową Unibepu. Utrudniony dostęp do finansowania lub pogorszenie warunków kredytowych może opóźnić lub uniemożliwić realizację projektów.

RYZYSKO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW, OBEJMUJĄCE RYZYSKO TECHNOLOGICZNE, GWARANCYJNE, OPÓŹNIENIA W REALIZACJI ORAZ WZROST KOSZTÓW PROJEKTU

Ryzyko operacyjne, w tym ryzyko technologiczne, problemy związane z gwarancjami, opóźnienia w realizacji projektów i niekontrolowany wzrost kosztów oraz ryzyko w regulacji zobowiązań przez zamawiających, są kluczowymi wyzwaniami dla Unibepu. Mogą one prowadzić do zwiększenia kosztów operacyjnych i wpłynąć na rentowność i wyceny projektów.

RYZIKO ZWIĄZANE Z DYWERSYFIKACJĄ ŹRÓDEŁ PRZYCHODÓW ORAZ EKSPANSJĄ NA NOWE RYNKI I SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Strategia dywersyfikacji i ekspansji Unibepu na nowe rynki i segmenty działalności niesie ze sobą ryzyko związane z nieznanymi lokalnymi warunkami, wyższymi kosztami wejścia oraz potencjalnymi trudnościami w adaptacji oferty do oczekiwań nowych klientów. Takie działania mogą również wymagać znacznych inwestycji, zanim zaczną przynosić oczekiwane rezultaty.

RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRUDNIONYM DOSTĘPEM DO WYKWALIFIKOWANEJ SIŁY ROBOCZEJ, W TYM Z POWODU MIGRACJI PRACOWNIKÓW I ZMIAN DEMOGRAFICZNYCH

Rynek pracy w branży budowlanej jest wysoce konkurencyjny, a zmiany demograficzne oraz migracja pracowników mogą prowadzić do braku dostępu do kwalifikowanej siły roboczej. Dla Unibepu może to oznaczać konieczność zwiększania wynagrodzeń, aby przyciągnąć i zatrzymać pracowników, co wpłynie na koszty działalności. Ponadto, brak wykwalifikowanych pracowników może prowadzić do opóźnień w realizacji projektów i wpłynąć na ich jakość.

Poza ryzykami opisanymi powyżej, w sprawozdaniu przedstawione zostały także ryzyka z obszaru finansowego. Zawarte są one w punkcie 4. Zarządzanie ryzykiem finansowym.

8.2. POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Jednostka Dominująca i Grupa UNIBEP jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności. Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 155 680 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 137 984 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 180 216 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 172 522 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Postępowaniami o największych wartościach są opisane poniżej postępowania pomiędzy UNIBEP SA a Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich (Inwestor), Trakcją PRKiL SA (Inwestor) oraz Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skraju”.

- 1) W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most sp. z o.o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. W połowie listopada 2018 r. Spółce został doręczony pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum o zapłatę kary umownej w kwocie 8 286 tys. zł z tytułu odstąpienia od umowy. Na pierwszych rozprawach, które odbyły się w czerwcu oraz wrześniu 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. W dniu 6 listopada 2019 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. 26 listopada 2020 r. PZDW rozszerzyło powództwo o dodatkową kwotę 103 998 tys. zł. W dalszym toku

postępowania sądowego zostali przesłuchani kolejni świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. W maju 2021 r. Sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z pisemnych zeznań świadków, opinii Instytutu Naukowo-Badawczego oraz wyznaczył termin jednego roku na sporządzenie opinii. Sąd wydał wyrok częściowy na rzecz Unibep SA 799 tys. zł z odsetkami ustawowymi oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwotę 61 tys. zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Dnia 21 września 2021 r. Pozwany PZDW złożył replikę na odpowiedź na pozew oraz ograniczył powództwo w zakresie dochodzonej kary umownej z tytułu odstąpienia o kwotę 8 286 tys. zł wraz z odsetkami. Pozwany PZDW złożył dodatkowo do pisma opinię Instytutu Naukowo-Badawczego Dróg i Mostów. Następnie 31 grudnia 2021 r. zostało złożone rozszerzenie powództwa przez UNIBEP SA o wypłatę z gwarancji kwotę 8 286 tys. zł. 11 kwietnia 2022 r. Unibep złożył w sądzie wniosek o skierowanie Stron do mediacji. Podobne pismo, przychylające się również do wniosku drugiej strony złożyła strona pozwana PZDW. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Strony wniosły o zawieszenie postępowania Sądowego. Sprawa ma trafić do concyliacji przy Prokuraturii Generalnej.

O zasadności odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego oraz wynikłych stąd roszczeń rozstrzygnie Sąd, przy czym Konsorcjum niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonało skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Konsorcjum podtrzymuje stanowisko, iż analogicznie jak roszczenie Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy, tak również powyższe roszczenie Zamawiającego o odszkodowanie uzupełniające jest w całości bezzasadne.

Podsumowując obecnie pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania połączone zostały sprawy o zapłatę z powództwa Konsorcjum na łączną kwotę ok. 44 622 tys. zł, z powództwa Zamawiającego o zapłatę kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki.

Spółka w pełnej rozciągłości kwestionuje szkodę, którą miałby doznać Zamawiający, zarówno co do zasady, jak też co do wysokości. Emitent niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonał skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Spółka podtrzymuje, iż opisane powyżej okoliczności pozwalają w dalszym ciągu uznawać przedmiotowy spór za neutralny dla bieżących wyników Grupy Kapitałowej Unibep. Emitent zastrzega jednocześnie, iż aspekt ten będzie poddawany wnikliwym analizom w szczególności w związku z czynnościami rewizji finansowej realizowanymi na potrzeby przygotowania sprawozdań finansowych.

- 2) W pozwie z dnia 30 września 2022 r. Unibep SA (dawniej Budrex Sp. z o. o.) dochodzi od Trakcji PRKiL SA zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, do którego Pozwany złożył sprzeciw. Postanowieniem Sądu sprawa została skierowana do mediacji, w toku której nie została zawarta ugoda. Sprawa wróciła ponownie do Sądu w toku postępowania odbyły się dwie rozprawy w lipcu i listopadzie 2023 r. oraz jedna w styczniu 2024 r., na której przesłuchiwanie byli świadkowie. Na rozprawie 25 marca 2024 r. Sąd przesłuchał część świadków. W dniach 20 i 24 maja 2024 r. odbyły się rozprawy bez udziału świadków. Na rozprawie 11 grudnia 2024 r. było przesłuchanie kolejnych świadków. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
- 3) W lutym 2024 roku wpłynął do Unibep SA pozew od Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” na kwotę 55 000 tys. zł w związku z wystąpieniem wad na inwestycji Cynamonowy Dom. W dniu 5 kwietnia 2024 roku została złożona przez Unibep SA odpowiedź na pozew. Spółka neguje zasadność roszczenia w całości. Pozew dotyczy obiektu, którego budowa została ukończona w 2013 roku, a jego odbiór został stwierdzony protokołem z 29 listopada 2013 roku. W ocenie Unibep SA

zgłoszone usterki nie są wynikiem błędu wykonawczego, a leżą po stronie dokumentacji projektowej, za którą odpowiedzialność ponosi Inwestor. Część zarzucanych w pozwie wad została zgłoszona dopiero w 2023 roku. Istnieje więc znaczne prawdopodobieństwo uznania roszczeń za wygasłe lub przedawnione. Biegły wydał opinie sprawie. Obie strony złożyły zarzuty do opinii biegłego. Trwa oczekiwanie na sporządzenie opinii uzupełniającej.

- 4) W listopadzie 2024 roku Unibep złożył łącznie 3 pozwy o zapłatę w trybie nakazowym przeciwko Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. na łączną kwotę 12 258 tys. zł w związku z brakiem zapłaty za wykonane roboty Rozbudowa Zakładu Umicore w Radzikowicach. Wydane zostały nakazy zapłaty, natomiast Umicore złożył sprzeciw od nakazów zapłaty. Zarządzeniem Sądu z dnia 28 lutego 2025 roku wszystkie trzy sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania. Rozprawa została wyznaczona na 30 lipca 2025 roku. Sprawa została również skierowana do mediacji

Szczegółowy opis pozostałych postępowań sądowych został zamieszczony w nocie nr 6.35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2024.

8.3. INFORMACJA N/T DZIAŁALNOŚCI CHARYTATYWNEJ I SPONSORINGOWEJ

Unibep SA od lat wspiera sport (głównie poprzez dofinansowanie Stowarzyszenia Tur Basket Bielsk Podlaski), aktywnie działa w rozwoju edukacji (m.in. poprzez fundowanie stypendiów dla uczniów i szeroką współpracę z polskimi uczelniami), dofinansowuje działania kulturalne, środowiskowe, instytucje potrzebujące pomocy oraz – głównie poprzez działalność Fundacji Grupy Unibep Unitalent - pomoc młodym talentom w osiągnięciu sukcesu. Mając na uwadze sytuację finansową Grupy Unibep w 2024 r. w sposób znaczący zostały ograniczone wydatki związane z działalnością charytatywną – poza dofinansowaniem Fundacji Grupy Unibep Unitalent oraz wsparciem dla powodźian.

Jednocześnie należy podkreślić, że wydarzenia i eventy, które od lat wspierała Grupa Unibep, mogły liczyć na dalsze wsparcie. Dotyczy to m.in. ogólnopolskiego konkursu pt. „Drewno w Architekturze” (organizowany we współpracy z Wydziałem Architektury Politechniki Białostockiej), wydarzeń organizowanych przez sprawdzone organizacje działające na Podlasiu (m.in. Festiwal Muzyki Cerkiewnej w Hajnówce, jubileusz Chóru Pieśni Narodowej, czy też Festiwal im. Anny German). Tradycyjnie także Grupa Unibep ufundowała stypendia najlepszym uczniom szkół zawodowych oraz współpracowała z wieloma uczelniami technicznymi i kołami naukowymi w nich działającymi.

W przypadku Fundacji Grupy Unibep Unitalent – oprócz edukacji w obszarze kreatywności i przedsiębiorczości – w kooperacji z teatrem amatorskim The Mask z Bielska Podlaskiego i Hospicjum Proroka Eliasza w Michałowie został zrealizowany wyjątkowy projekt – powstał spektakl teatralny pt. „Opowieść o strachu na wróble i jego przyjaciółach”. Jest to rodzinne przedstawienie o takich wartościach, jak przyjaźń, szacunek i współpraca. Była też partnerem ogólnopolskiego festiwalu teatrów amatorskich „Decha”, wspierając młode talenty aktorskie, oraz rozpoczęła współpracę z Fundacją Rozwoju Podlaskiej Kinematografii „Bardzo Dziki Wschód”, której celem jest rozwijanie talentów w obszarze sztuki filmowej.

W przypadku pomocy powodźianom, którzy ucierpieli w wyniku powodzi we wrześniu 2024 r. Grupa Unibep oraz Fundacja Grupy Unibep Unitalent aktywnie wsparła potrzebujących – poprzez przekazanie ubrań roboczych oraz odbudowę Szkoły Podstawowej w Nowym Świętowie (Opolszczyzna), która została zalana w czasie powodzi.

9. RAPORT ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

9.1. INFORMACJE OGÓLNE

ESRS 2 Ogólne ujawnienie informacji

BP-1 Ogólna podstawa sporządzenia oświadczeń o zrównoważonym rozwoju

BP-2 Ujawnienia w odniesieniu do konkretnych okoliczności

Grupa Unibep chce prowadzić działania w sposób odpowiedzialny i zrównoważony. Już od kilku lat przygotowujemy raporty zrównoważonego rozwoju, opisujące nasze działania w zakresie środowiskowym, ekonomicznym i społecznym.

W latach wcześniejszych Raport był przygotowywany w oparciu o Standard GRI. W tym roku po raz pierwszy został przygotowany w oparciu o najnowsze Europejskie Standardy Zrównoważonego Rozwoju (ESRS – European Sustainability Reporting Standards). W związku z powyższym GK UNIBEP nie zgłasza żadnych zmian w sposobie przygotowania lub prezentacji oświadczenia o zrównoważonym rozwoju ani błędów z poprzednich okresów.

Informacje zawarte w raporcie odnoszą się do GK UNIBEP, chyba że wskazano inaczej. W przypadku gdy dane nie były dostępne, zastosowano metodę szacunkową. Raport obejmuje informacje za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku. Zakres konsolidacji w niniejszym raporcie jest taki sam, jak w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego za ostatni rok obrotowy. Zakres informacji dotyczących łańcucha wartości został przedstawiony we właściwych miejscach w raporcie.

GK UNIBEP nie korzystała z możliwości pominięcia określonych informacji dotyczących własności intelektualnej, know-how lub wyników innowacji.

Raport zawiera również ujawnienia z zakresu Taksonomii, obowiązujące w 2024 r.

Przyjęte definicje średnio- i długoterminowe horyzontów czasowych nie różnią się od standardowych definicji w ESRS 1.

Oświadczenie dotyczące zrównoważonego rozwoju uwzględnia łańcuch wartości Grupy zarówno na wyższym, jak i niższym szczeblu, w zakresie tematów uznanych za istotne na podstawie przeprowadzonej analizy podwójnej istotności. Analiza ta wykazała, że kluczowe tematy obejmują: ESRS E1 (Zmiana klimatu), ESRS E4 (Bioróżnorodność), ESRS E5 (Gospodarka o obiegu zamknięty) ESRS S1 (Własna siła robocza), ESRS S2 (Pracownicy w łańcuchu wartości), ESRS S3 (Społeczności lokalne), ESRS S4 (Konsumenci i użytkownicy końcowi) i ESRS G1 (Ład zarządczy). Raport zrównoważonego rozwoju koncentruje się głównie na działaniach wewnętrznych Grupy oraz jej najbliższym otoczeniu, jednak wybrane tematy uwzględniają również oddziaływanie na łańcuch dostaw (wyższy szczebel) oraz odbiorców i użytkowników końcowych (niższy szczebel). Zakres ten jest szczegółowo przedstawiony w kolejnych sekcjach raportu dla poszczególnych standardów ESRS, zgodnie z wynikami analizy podwójnej istotności.

Mierniki ujawnione w niniejszym sprawozdaniu obejmują zarówno dane bezpośrednie, pozyskane od podmiotów w łańcuchu wartości, jak i dane pośrednie, oszacowane na podstawie uśrednionych danych sektorowych oraz wskaźników zastępczych, przy zachowaniu wysokiego poziomu rzetelności i reprezentatywności. Zastosowane mierniki ilościowe oraz wskaźniki wyrażone w wartościach pieniężnych opierają się na rzeczywistych danych i nie były przedmiotem szacowania, w związku z czym nie podlegają

istotnej niepewności pomiarowej. Wyjątek stanowią dane dotyczące emisji gazów cieplarnianych w zakresie 3 (Scope 3), które zostały oszacowane w oparciu o wskaźniki emisyjności przypisane do poszczególnych kategorii zakupów. Źródłami danych emisyjnych były m.in. publikacje DEFRA (UK Department for Environment, Food & Rural Affairs), Ministerstwa Klimatu i Środowiska, KOBiZE (Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami), Urzędu Regulacji Energetyki, PLGBC (Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego) oraz EPA (U.S. Environmental Protection Agency). Ze względu na brak pełnych danych od wszystkich dostawców, przyjęto założenie, że średnie wartości emisyjności dla poszczególnych sektorów są reprezentatywne dla struktury zakupowej Grupy. W związku z tym wskaźniki emisji gazów cieplarnianych w zakresie 3 podlegają wysokiemu poziomowi niepewności pomiaru.

GOV-1 Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

1. Dariusz Blocher – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Spółki
2. Leszek Gołąbicki – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora wykonawczego
3. Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Oddziału Infrastruktury
4. Andrzej Sterczyński – Członek Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Finansowego
5. Zbigniew Gościcki – Członek Zarządu, będący jednocześnie Prezesem Zarządu spółki zależnej – Unidevelopment S.A.

W dniu 26 listopada 2024 roku rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 31 grudnia 2024 roku złożył Dariusz Blocher. W dniu 26 listopada 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Andrzeja Sterczyńskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2025 roku.

W związku z opisanymi wyżej zmianami skład Zarządu Unibep S.A. na dzień publikacji raportu jest następujący:

1. Andrzej Sterczyński – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Spółki
2. Leszek Marek Gołąbicki – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Wykonawczego
3. Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Oddziału Infrastruktury
4. Zbigniew Gościcki – Członek Zarządu, będący jednocześnie Prezesem Zarządu spółki zależnej – Unidevelopment S.A.

Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb.

Organizację i tryb pracy oraz zasady działania Zarządu Spółki UNIBEP S.A. określa Regulamin Zarządu dostępny na stronie internetowej Unibep S.A., w zakładce “Relacje Inwestorskie”.

Stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności sprawuje Rada Nadzorcza. Jej członkowie działają w interesie Spółki, kierując się niezależnością własnych opinii i osądów. Do zadań Rady Nadzorczej Unibep S.A. należy m. in. opiniowanie planów strategicznych i finansowych Spółki, nadzorowanie pracy Zarządu w zakresie osiągania wyznaczonych celów strategicznych oraz monitorowanie wyników osiąganych przez Spółkę.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. skład Rady Nadzorczej wyglądał następująco:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Beata Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
3. Wojciech Stajkowski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
4. Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej (niezależny)
5. Paweł Markowski – Członek Rady Nadzorczej (niezależny)
6. Piotr Biezuński – Członek Rady Nadzorczej (niezależny)

Od dnia 1 stycznia 2025 roku do Rady Nadzorczej dołączył Dariusz Blocher. Na dzień publikacji raportu skład Rady Nadzorczej jest następujący:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Beata Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
3. Wojciech Stajkowski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
4. Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej (niezależny)
5. Paweł Markowski – Członek Rady Nadzorczej (niezależny)
6. Piotr Biezuński – Członek Rady Nadzorczej (niezależny)
7. Dariusz Blocher – Członek Rady Nadzorczej

Spśród składu Rady Nadzorczej trzech członków spełnia kryteria niezależności w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego obowiązujących spółki dopuszczone do obrotu na krajowym rynku regulowanym oraz w rozumieniu Ustawy o biegłych rewidentach, co stanowiło na koniec 2024 roku 50% składu Rady Nadzorczej oraz na dzień publikacji niniejszego Raportu – 43% składu Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej istnieją dwa komitety stałe, które pełnią funkcje doradcze i opiniotwórcze – Komitet Audytu oraz Komitet Rozwoju.

Komitet Audytu, którego zadaniem jest między innymi nadzorowanie i monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej i programu audytów wewnętrznych Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego Raportu skład Komitetu Audytu przedstawia się następująco:

1. Michał Kołosowski - Przewodniczący Komitetu Audytu
2. Wojciech Stajkowski - Członek Komitetu Audytu
3. Paweł Markowski - Członek Komitetu Audytu

Przewodniczący Komitetu Audytu spełnia kryteria niezależności w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego obowiązujących spółki dopuszczone do obrotu na krajowym rynku regulowanym oraz kryteria niezależności w rozumieniu Ustawy o biegłych rewidentach, a także posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości i badania sprawozdań finansowych. Członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

Komitet Rozwoju, którego zadaniem jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach związanych z kluczowymi kierunkami rozwoju firmy, obszarem zrównoważonego rozwoju (ESG), dywersyfikacją działalności oraz oceną ryzyka prowadzenia działalności gospodarczej.

Na dzień publikacji niniejszego Raportu skład Komitetu Rozwoju przedstawia się następująco:

1. Dariusz Blocher - Przewodniczący Komitetu Rozwoju
 2. Jan Mikołuszko - Członek Komitetu Rozwoju
 3. Beata Skowrońska - Członkini Komitetu Rozwoju
 4. Paweł Markowski - Członek Komitetu Rozwoju
 5. Piotr Biezuński - Członek Komitetu Rozwoju
-

Posiedzenia Rady Nadzorczej oraz jej Komitetów odbywają się nie rzadziej niż raz na trzy miesiące.

Organizację i tryb pracy oraz zasady działania Rady Nadzorczej Spółki określa Regulamin Rady Nadzorczej dostępny na stronie internetowej UNIBEP S.A., w zakładce "Relacje Inwestorskie".

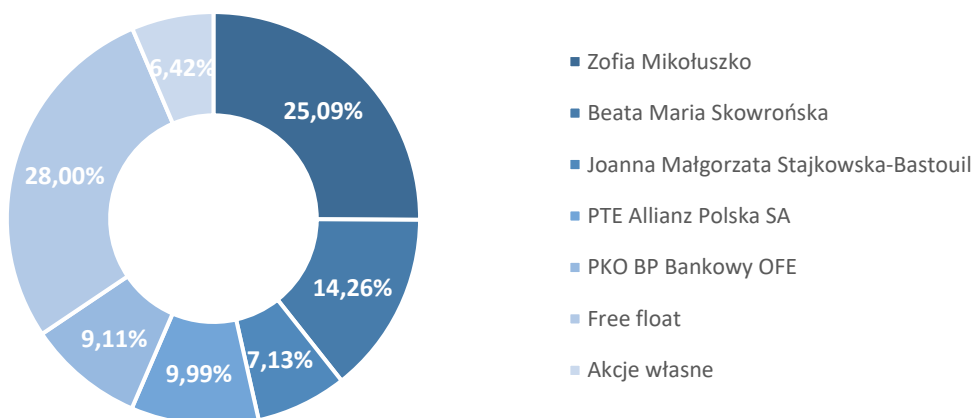
Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki jest zróżnicowany pod względem wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego. W doborze osób zarządzających lub nadzorujących Spółka kieruje się obiektywnymi kryteriami, w tym kompetencjami niezbędnymi do należytego wykonywania powierzonych funkcji, wiedzą, doświadczeniem czy cechami pożądanymi w branży w której działa Spółka. Ze względu na specyfikę branży budowlanej, wśród specjalistów w tym zakresie nadal występuje przewaga płci męskiej. W składzie Rady Nadzorczej kobiety stanowią 14,3%. W Zarządzie Spółki brak jest zróżnicowania pod względem płci.

Na koniec 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Raportu wszyscy członkowie Zarządu mieszczą się w przedziale wiekowym 40 – 60 lat, natomiast członkowie Rady Nadzorczej mieszczą się w następujących przedziałach wiekowych: 40 – 50 lat: 3 członków Rady, 50-60 lat: 1 członek Rady, powyżej 60 lat: 3 członków Rady.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej posiadają zróżnicowane wykształcenie i doświadczenie zawodowe. Szczegółowe informacje prezentujące doświadczenie oraz kompetencje osób zarządzających i nadzorujących znajdują się w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok oraz na stronie internetowej Spółki, w zakładce "Relacje Inwestorskie".

Członkowie kolegialnych organów Spółki, a także członkowie Zespołu ESG oraz inni kluczowi pracownicy podnoszą swoje kwalifikacje z zakresu zrównoważonego rozwoju, uczestnicząc między innymi w szkoleniach związanych z raportowaniem według ESRS oraz compliance. Szkolenia te mają na celu nie tylko podnoszenie kwalifikacji, ale także wspieranie efektywnego zarządzania wpływami, ryzykami i szansami, co pozwala na wzmocnienie pozycji Spółki w kontekście realizacji celów zrównoważonego rozwoju oraz spełniania oczekiwań interesariuszy. Dzięki regularnemu podnoszeniu kwalifikacji osoby zaangażowane w procesy zarządcze dysponują wiedzą niezbędną do skutecznego identyfikowania i rozwiązywania kwestii istotnych dla działalności Spółki oraz jej interesariuszy.

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU



GOV-2 Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem

W ramach podziału zadań członków Zarządu odpowiedzialność za obszar zrównoważonego rozwoju przypisano członkowi Zarządu - Dyrektorowi Finansowemu, przy czym pozostali członkowie Zarządu w ramach przypisanych im podległych obszarów działalności Spółki i Grupy nadzorują poszczególne zagadnienia z tego zakresu. Cały Zarząd ponosi odpowiedzialność za realizację Strategii ESG Grupy Unibep. W 2024 roku podjęto działania na rzecz: ograniczenia zużycia energii i emisji gazów cieplarnianych, o których mowa w E1-3, przeprowadzono wartościowanie stanowisk pracy, identyfikowano łańcuch wartości oraz wprowadzono szereg procedur wzmacniających ład korporacyjny w Grupie, o których mowa w dalszej części raportu.

W Spółce utworzono Zespół ESG, w którego skład wchodzi przedstawiciele spółek Grupy Unibep, bezpośrednio odpowiedzialni za obszary związane ze środowiskiem, społeczeństwem i ładem korporacyjnym. Status wdrożenia Strategii ESG Grupy Unibep, zagadnienia zrównoważonego rozwoju, a także prace nad raportem są cyklicznie omawiane na posiedzeniach Zespołu ESG. Informacje w zakresie zrównoważonego rozwoju przekazywane są Zarządowi, który dokonuje oceny stanu realizacji działań oraz planowanych czynności i podejmuje stosowne decyzje. Rada Nadzorcza oraz Komitety omawiają, opiniują lub zatwierdzają informacje w zakresie zrównoważonego rozwoju przygotowane przez Spółkę z ich inicjatywy lub z inicjatywy Spółki a także służą Spółce głosem doradczym.

Członkowie Zarządu ponoszą odpowiedzialność za wdrażanie zagadnień z obszaru ESG oraz raportowanie w tym obszarze. Do Zarządu należy w szczególności wyznaczanie celów z obszaru ESG oraz nadzór nad ich realizacją. Zarząd oprócz bieżącego nadzoru nad kwestiami ESG w ramach przeglądów Zintegrowanego Systemu Zarządzania monitoruje kluczowe KPI w zakresie środowiskowym np. emisje, zużycie energii oraz w zakresie przestrzegania zasad BHP i jakości realizowanych obiektów.

Do zadań Komitetu Rozwoju należy w szczególności przedkładanie Radzie Nadzorczej opinii dotyczących przedstawianych przez Zarząd Spółki planów, raportów w obszarze ESG oraz monitorowanie ich realizacji i ocena wykonania. W 2024 odbyły się spotkania z Zarządem na temat realizacji strategii ESG oraz prac nad raportowaniem zrównoważonego rozwoju.

Do zadań Rady Nadzorczej należy w szczególności opiniowanie i zatwierdzanie planów, raportów oraz ocena wykonania działań Spółki w obszarze ESG.

Ze względu na to, że zrównoważony rozwój dotyczy wszystkich obszarów działalności Spółki i Grupy, poza członkami Zespołu ESG w proces zaangażowani są również przedstawiciele kadry menedżerskiej i pracownicy z różnych jednostek organizacyjnych i szczebli, którzy stanowią bezpośrednie wsparcie w realizacji zadań z obszaru zrównoważonego rozwoju.

Za wdrożenie działań przez poszczególne jednostki organizacyjne i przestrzeganie należytej staranności odpowiedzialni są kierownicy tych jednostek.

GOV-3 Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt

Premiowanie członków Zarządu

Działając na podstawie upoważnienia Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie przyjęcia Polityki wynagrodzeń organów nadzorujących i zarządzających UNIBEP S.A. („Polityka Wynagrodzeń”) do uszczegółowienia jej elementów, Rada Nadzorcza Spółki w dniu 20 lutego 2024 roku wprowadziła nowe

zasady premiowania członków Zarządu, przyjmując uszczegółowienie elementów Polityki Wynagrodzeń w zakresie opisu zmiennych składników wynagrodzenia, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu.

Zgodnie z nowymi zasadami premiowania członków Zarządu wynagrodzenie zmienne członka Zarządu składa się z następujących elementów: krótkoterminowego wynagrodzenia zmiennego oraz długoterminowego wynagrodzenia zmiennego.

Okresem rozliczeniowym dla krótkoterminowego wynagrodzenia zmiennego jest rok obrotowy. Okresem rozliczeniowym dla długoterminowego wynagrodzenia zmiennego jest okres trzech lat kalendarzowych, z zastrzeżeniem, że pierwszy okres rozliczeniowy obejmuje lata 2024-2026.

Krótkoterminowe wynagrodzenie zmienne zawiera następujące składniki:

- Premia za realizację zadań indywidualnych, które obejmują m.in. zagadnienia związane z tematyką zrównoważonego rozwoju,
- Premia za realizację wskaźników finansowych,
- Premia za przekroczenie realizacji wskaźników finansowych,
- Prowizja od wyniku.

Członek Zarządu ma prawo do długoterminowego wynagrodzenia zmiennego pod warunkiem uzyskania przez Spółkę wysokości wskaźnika zmiany wartości kursu akcji UNIBEP SA na poziomie ustalonym przez Radę Nadzorczą. Wysokość długoterminowego wynagrodzenia zmiennego jest uwarunkowana poziomem procentowego wskaźnika realizacji zmiany wartości kursu akcji Unibep SA.

Rada Nadzorcza w dniu 20 lutego 2024 roku ustaliła poszczególnym członkom Zarządu wskaźniki finansowe i zadania indywidualne na rok 2024.

Szczegółowy opis Premii za realizację Zadań indywidualnych, w ramach której wyznaczane są członkom Zarządu zadania z zakresu zrównoważonego rozwoju:

- Podstawę wyliczenia Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego - Premia za realizację zadań indywidualnych, za dany rok oceny stanowi 12-krotność miesięcznego wynagrodzenia członka Zarządu, określonego w akcie nawiązującym stosunek prawny z członkiem Zarządu, jako wynagrodzenie zasadnicze przysługujące w tym roku oceny.
- Planowana wartość wskaźnika przyjmowanego do ustalenia Premii za realizację zadań indywidualnych stanowi do 20% Podstawy.
- Rada Nadzorcza w terminie do ostatniego dnia miesiąca lutego danego roku obrotowego, wyznacza na ten rok obrotowy (rok oceny) poszczególnym członkom Zarządu zadania indywidualne z uwzględnieniem planu finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą na dany rok obrotowy.
- Zadanie indywidualne wyznaczane jest z uwzględnieniem obszaru odpowiedzialności członka Zarządu i powiązane ze strategią biznesową, planami rozwoju i interesami Spółki. Zadanie indywidualne może być w szczególności związane z realizacją celów w obszarze poziomu kontraktacji, kosztów serwisu gwarancyjnego, budowania i rozwoju kadry oraz realizacją Strategii ESG. Zadania indywidualne mogą mieć charakter finansowy i niefinansowy.
- Rada Nadzorcza może wyznaczyć każdemu członkowi Zarządu od jednego (1) do pięciu (5) zadań indywidualnych na dany rok obrotowy. W przypadku wyznaczenia więcej niż jednego zadania indywidualnego Rada Nadzorcza określa wagę każdego zadania w formie współczynnika procentowego. Suma wartości wag zadań indywidualnych na rok oceny wynosi 100%.

- Realizacja zadań indywidualnych oceniana jest przez Radę Nadzorczą po zakończeniu roku obrotowego będącego rokiem oceny.
- Każde zadanie indywidualne rozliczane jest odrębnie i oceniane na poziomie od 0% do 100%, w zależności od stopnia realizacji danego zadania indywidualnego.
- W uchwale o przyznaniu Premii za realizację zadań indywidualnych Rada Nadzorcza określa procentowy poziom realizacji zadań indywidualnych oraz wysokość premii.

Program motywacyjny oparty o akcje własne Spółki

Beneficjentem programu motywacyjnego opartego o akcje własne Spółki w roku 2024 był Prezes Zarządu Dariusz Blocher. 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza ustaliła Panu Dariuszowi Blocherowi finansowe i niefinansowe (w tym obejmujące tematykę zrównoważonego rozwoju) kryteria przydziału dla nie więcej niż 450.000 akcji Spółki.

Ustalone przez Radę niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki to: (i) Poprawa bezpieczeństwa pracy poprzez obniżenie wskaźników wypadkowości w Unibep S.A. w stosunku do roku 2023, (ii) Działania w kierunku redukcji emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości Grupy Kapitałowej Unibep S.A., zgodnie ze Strategią ESG Grupy Kapitałowej Unibep S.A.

Pan Dariusz Blocher w zależności od stopnia spełnienia kryteriów przydziału ustalonych przez Radę Nadzorczą na rok oceny 2024 otrzyma prawo do nabycia akcji Spółki w roku przydziału 2025, w liczbie nie większej niż 450.000 akcji.

13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki w oparciu o upoważnienie udzielone przez Walne Zgromadzenie podjęła uchwałę w sprawie wcześniejszego zakończenia realizacji programu motywacyjnego opartego o akcje własne Spółki, z wyłączeniem opisanej powyżej puli akcji przeznaczonej Panu Dariuszowi Blocherowi.

Zasady wynagradzania i programy motywacyjne Zarządu szczegółowiej przedstawiono w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy w 2024 roku.

W roku sprawozdawczym w wynagrodzeniu członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych nie uwzględniono celów w zakresie adaptacji do zmian klimatu.

GOV-4 Oświadczenie dotyczące należytej staranności

	Podstawowe elementy należytej staranności	Punkty w oświadczeniu dotyczącym zrównoważonego rozwoju
A	Wdrażanie należytej staranności w zakresie zarządzania, strategii i modelu biznesowego	S1-1, S2-1, S3-1, S4-1, E4-2
B	Współpraca z zainteresowanymi stronami na wszystkich kluczowych etapach należytej staranności	S1-2, S2-2, S4-2
C	Identyfikacja i ocena negatywnych skutków	IRO-1, SBM-3
D	Podejmowanie działań mających na celu rozwiązanie tych negatywnych skutków	S1-3, S2-3, S4-3, G1-3
E	Monitorowanie skuteczności tych wysiłków i komunikowanie się	E4-3, S1-17, S2-4, S3-4, S4-4

GOV-5 Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju

Unibep S.A. przyjęła wymagania międzynarodowych norm ISO jako zbioru najlepszych, dostępnych i zalecanych praktyk prowadzenia działalności biznesowej w różnych aspektach społecznej odpowiedzialności biznesu. Grupa zarządza kwestiami środowiskowymi, bezpieczeństwem pracy, jakością realizacji obiektów budowlanych oraz produkowanych wyrobów budowlanych, stosując wewnątrz organizacji wymagania norm ISO 9001, 14001, 45001 oraz normy PN-EN 13108-21 w postaci spójnego Zintegrowanego Systemu Zarządzania, poddanego niezależnej certyfikacji. Zakres certyfikowanej działalności określają poszczególne certyfikaty, które są udostępnione na stronie www.unibep.pl; link: <https://unibep.pl/zrownowazony-rozwoj/zintegrowany-system-zarzadzania.html>

Funkcjonowanie Zintegrowanego Systemu Zarządzania Unibep poddawane jest regularnym analizom z uwzględnieniem ryzyk. Wszystkie procesy zachodzące w przedsiębiorstwie są monitorowane, nadzorowane i opisane w postaci wewnątrzfirmowych procedur, które są udostępnione pracownikom w intranecie. Instrukcje i zarządzenia odwołujące się do Zintegrowanego Systemu Zarządzania spełniają wymagania procedur należytej staranności. Potwierdzeniem naszych dążeń jest przyjęta przez Zarząd Unibep S.A. Polityka Zintegrowanego Systemu Zarządzania, która wskazuje pracownikom priorytetowe traktowanie potrzeb klientów, ciągły rozwój kompetencji pracowników, skuteczne zarządzanie bezpieczeństwem pracy i ochroną środowiska, postępowanie zgodne z obowiązującym prawem i normami etycznymi, a także współpracę z otoczeniem lokalnym.

Zarządzanie ryzykiem w Grupie Unibep realizowane jest w odniesieniu do celów strategicznych i operacyjnych całej organizacji, jej poszczególnych spółek, oddziałów lub procesów organizacyjnych. Proces zarządzania ryzykiem, na każdym etapie, powinien być powiązany ze strategią, kulturą i strukturą organizacyjną, wewnętrznymi procesami, obowiązującymi politykami, standardami i procedurami, a także oczekiwaniami i celami. Ryzyka są na bieżąco monitorowane.

Ryzyka operacyjne i finansowe przedstawiono w Sprawozdaniu Zarządu w części 8.1 Opis ryzyk i zagrożeń za rok 2024 r.

Opis głównych zidentyfikowanych ryzyk w procesie sprawozdawczości dotyczącej zrównoważonego rozwoju oraz przedstawienie strategii łagodzenia ryzyka znajdują się w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji w ujawnieniu SBM-3.

Wyniki przeprowadzonych audytów wewnętrznych przedstawiane są na bieżąco Komitetowi Audytu przy Radzie Nadzorczej. Natomiast podsumowanie funkcjonowania systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (Compliance) oraz funkcji audytu wewnętrznego jest przedstawiane Radzie Nadzorczej w formie corocznego sprawozdania.

SBM-1 Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości

Potencjał naszej Grupy

Unibep S.A. jest jednym z największych przedsiębiorstw budowlanych w Polsce. Historia firmy sięga 1950 roku. Od 2008 r. spółka notowana jest na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Główna siedziba firmy znajduje się w Bielsku Podlaskim. Przedsiębiorstwo posiada swoje biura także w Warszawie, Białymstoku, Łomży, Poznaniu, Katowicach, Raciborzu, Olsztynie i Lwowie.

Działalność Grupy Kapitałowej Unibep opiera się na pięciu, uzupełniających się segmentach

- usługach budowlanych obejmujących generalne wykonawstwo w kraju i za granicą (Unibep S.A.)
- budownictwie energetycznym i przemysłowym (Unibep S.A.)
- działalności infrastrukturalnej (Oddział Infrastruktury Unibep S.A.)
- działalności deweloperskiej (Unidevelopment S.A. i spółki z grupy kapitałowej Unidevelopment)
- budownictwie modułowym w technologii szkieletu drewnianego (Unihouse S.A.)

W 2024 r. firma działała na siedmiu rynkach, obsługując klientów prywatnych i instytucjonalnych: w Polsce, Ukrainie, Szwecji, Norwegii, Islandii, Danii i Niemczech. W związku z sytuacją polityczną w Republice Białorusi została podjęta decyzja o wycofaniu się z rynku białoruskiego po wykonaniu zobowiązań serwisowych względem dotychczasowych kontrahentów. Obecnie w tym kraju realizujemy budowę ambasady Rzeczypospolitej Polskiej w Mińsku – inwestorem jest skarb państwa.

Pomimo wojny w Ukrainie w tym kraju nadal działa przedstawicielstwo spółki, jest ono zlokalizowane we Lwowie. Realizacja kontraktów w Ukrainie uzależniona jest od rozwoju sytuacji geopolitycznej w tym regionie. Obecnie realizujemy umowę na przebudowę przejścia granicznego Medyka – Szebinie.

Na dzień publikacji niniejszego Raportu Grupa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep S.A. oraz spółek bezpośrednio zależnych od Unibep S.A. Są wśród nich:

- Unihouse S.A.
- UNEX Constructions Sp. z o.o.
- Unidevelopment S.A.
- Unibep PPP Sp. z o.o.

W grupie funkcjonują również dwa przedstawicielstwa – w Ukrainie i na Białorusi. Zatrudnienie w każdym z nich nie przekracza 10 osób. Opis Grupy Kapitałowej Unibep przedstawiony jest w pkt 3.2 Sprawozdania Zarządu.

Działalność Grupy Unibep

Przez lata swojej działalności firma stworzyła grupę kapitałową. Dziś tworzą ją:



Segment **BUDOWLANY**

Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Unibep SA

Generalne wykonawstwo Unibep S.A. w Polsce (Budownictwo Kubaturowe), którego głównym filarem jest budownictwo mieszkaniowe, ale też realizuje projekty przemysłowe, hotelowe, rozrywkowe, czy użyteczności publicznej oraz wojskowe. Spółka posiada silną pozycję, szczególnie na rynku warszawskim. Spółka realizuje też projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe i użyteczności publicznej, w tym dydaktyczno-szkoleniowe). Realizuje projekty na terenie niemal całego kraju. Z przyczyn geopolitycznych, na początku 2022 r. spółka zawiesiła działalność na rynku białoruskim w pełnym wymiarze, jednakże w Mińsku jest obecnie prowadzony projekt na zlecenie Skarbu Państwa polegający na budowie Ambasady Rzeczypospolitej Polskiej w Republice Białorusi, z kolei na rynku ukraińskim, z powodów działań wojennych, nie prowadzimy robót, ale nadal działa tam przedstawicielstwo w Ukrainie. W 2023 r. służby Ukrainy zerwały umowę z Unibep SA na rozbudowę przejścia granicznego Medyka-Szebinie, która była podpisana w roku 2018. Po przeprowadzeniu ponownego przetargu na wykonanie ww. inwestycji Unibep SA został wybrany realizacji budowy – została podpisana umowa i jest w trakcie realizacji.

**Segment BUDOWLANY**

Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

Budownictwo energetyczne Unibep S.A. jest to segment, którego działalność koncentruje się na założeniach zielonej gospodarki; jest odpowiedzią na potrzeby związane z koniecznością transformacji polskiej gospodarki w kierunku zero- i niskoemisyjnej. Głównym celem spółki Unibep S.A. w tym segmencie jest realizacja tzw. Inwestycji na zasadzie „projektuj i zbuduj” ale też „pod klucz” na bazie projektu inwestora, z całą wymaganą technologią. Unibep S.A. koncentruje się też na wybranych zagadnieniach w obszarze budownictwa energetycznego: to kotłownie gazowe wodne i gazowe parowe, instalacje termicznego przekształcania odpadów, instalacje kogeneracyjne oparte na silnikach gazowych oraz oparte na turbinach gazowych, kotły opalane wodorem, modernizacje źródeł ciepłowniczych oraz akumulatory ciepła. W tym segmencie działalności kieruje swoją uwagę na: spalarnie odpadów, oczyszczalnie ścieków, elektrownie, elektrociepłownie i ciepłownie, budynki techniczne dla przemysłu i energetyki, konstrukcje inżynierskie dla technologii i wytwarzania, magazyny energii, farmy fotowoltaiczne, obiekty liniowe w ramach posiadanych referencji i zdolności konsorcjalnych w tym rurociągi, estakady technologiczne, przenośniki itd.

**Segment BUDOWLANY**

Obszar: INFRASTRUKTURA

Unibep SA

Oddział Infrastruktury Unibep S.A. jest jednostką zajmującą się kompleksowym wykonawstwem robót drogowych i robót z dziedziny inżynierii lądowej (mosty, wiadukty itp.), łącznie z uzbrojeniem terenu oraz wykonawstwem robót inżynieryjnych. Oddział posiada własne laboratorium drogowo-mostowe i nowoczesną bazę sprzętowo-transportową. Jest liderem wykonawstwa drogowego w Polsce północno-wschodniej. Obecnie główne rynki to woj. podlaskie, warmińsko-mazurskie i północno-wschodnie tereny woj. mazowieckiego.

**Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**

Unidevelopment SA, spółki celowe

Unidevelopment S.A., jest deweloperem z ponad 15-letnim doświadczeniem. Posiada ugruntowaną pozycję na rynku budownictwa mieszkaniowego w Warszawie, Poznaniu i Radomiu, w 2022 roku rozpoczęła także działalność na terenie Trójmiasta. Spółka jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego – Polish Green Building Council (PLGBC).

**Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE**

Unihouse SA

Unihouse S.A., która jest jedną z największych firm europejskich w branży budownictwa modułowego, stosowanego z powodzeniem w Europie. Firma jest pionierem na polskim rynku w produkcji nowoczesnych budynków modułowych w szkieletie drewnianym. Konstrukcje te wykorzystywane są w różnych projektach inwestycyjnych: od budynków wielorodzinnych, biurowych, po szkoły, przedszkola, hotele czy budynki użyteczności publicznej. Kluczowymi rynkami są Polska, Niemcy i Norwegia, ale spółka zrealizowała inwestycję w Danii. Na rynku polskim spółka prowadzi inwestycje zwłaszcza w segmencie budynków użyteczności publicznej.

**FUNDACJA**

Fundacja Grupy Unibep Unitalent

Fundacja Grupy Unibep Unitalent. Fundacja została założona w 2017 roku. Jej głównym celem jest pomoc młodym, zdolnym, ambitnym w rozwoju ich talentów – chodzi głównie o młodzież ze szkół średnich i uczelni. Wewnątrz organizacji celem jest także wspieranie pracowników, którzy chcą pomagać – chcących dzielić się wiedzą i doświadczeniem. Fundacja reaguje także na aktualne potrzeby, jak wsparcie młodych utalentowanych Ukraińców, którzy obecnie przebywają w Polsce.

W grudniu 2022 r. Rada Nadzorcza Grupy Unibep przyjęła strategię ESG na lata 2023-2025. Strategia ESG Grupy Unibep oparta została na pięciu celach strategicznych:

1. Ograniczenie wpływu na środowisko w całym łańcuchu wartości, minimalizowanie ryzyka środowiskowego i upowszechnianie działań dających szansę na zrównoważoną działalność.
2. Zapewnienie bezpiecznych i satysfakcjonujących warunków pracy.
3. Budowanie relacji i rozwój kultury organizacyjnej uwzględniającej ideę zrównoważonego rozwoju.
4. Upowszechnianie uniwersalnych praw człowieka wśród interesariuszy.
5. Etyka w działaniu.

ŁAŃCUCH WARTOŚCI GRUPY UNIBEP

UPSTREAM			WŁASNE OPCJE	DOWNSTREAM			
DOSTAWCY SUROWCÓW	DOSTAWCY MATERIAŁÓW	PODWYKONAWCY/ DOSTAWCY/PARTNERZY	SPRZEDAWANE USŁUGI I PRODUKTY ORAZ PROCESY OPERACYJNE	PRODUKTY KOŃCOWE	ODBIORCY	UŻYTKOWNICY KOŃCOWI	ODPADY
Surowce nabywane przez Grupę: - Stal - Drewno - Piach, kamienie, żwir Surowce pośrednio wykorzystywane przez Grupę (stosowane w produkcji materiałów i półproduktów): - Ropa - Miedź - Aluminium Energia: - Energia elektryczna - Energia ciepła - Paliwa do pojazdów i maszyn	Materiały budowlane: - Asfalt - Beton - Cement - Gips - Szkło - Chemia budowlana - Tworzywa budowlane - Elementy konstrukcyjne - Materiały elektryczne - Materiały automatyczne - Materiały budowlane drewniane - Izolacja - Płyty - Kruszywa drogowe Urządzenia: - Kotły - Wentylatory - Pompy - Armatury - Turbiny - Agregaty	Usługa związane z rynkiem nieruchomości i budowlanym: - Usługi generalnego wykonawstwa - Usługi podwykonawcze - Biura projektowe Sprzęt budowlany: - Maszynty i urządzenia (mechaniczne i elektryczne) Produkty biurowe: - Meble - Materiały biurowe - Sprzęt IT Usługi biznesowe: - Telekomunikacja - Konserwacja - Systemy IT - Usługi doradcze Pojazdy służbowe Usługi finansowe: - Bankowość - Ubezpieczenia - Rynek kapitałowy Usługi biznesowe: - Telekomunikacja - Konserwacja - Systemy IT - Usługi doradcze	Usługi budowlane: - Usługi generalnego wykonawstwa - Usługi podwykonawcze - Serwis i utrzymanie Działalność deweloperska: - Zakup działki - Sprzedaż lokali Budynki modułowe: - Produkcja budynków modułowych - Usługi budowlane i montażowe Logistyka: - Transport urządzeń, materiałów Procesy operacyjne: - Audyt - Wsparcie prawne - BHP - Technologie - Biuro techniczne - Komunikacja i marketing - HR - Zarządzanie - Finanse i księgowość - IT - Zakupy - Logistyka - Sprzedaż	Nieruchomości i obiekty budowlane: - Budynki mieszkaniowe - Budynki użyteczności publicznej - Obiekty wojskowe - Elektrownie - Ciepłownie - Fabryki - Magazyny - Modułowe budynki mieszkaniowe wielorodzinne - Modułowe hotele - Modułowe budynki socjalnoedukacyjne - Drogi - Mosty - Wiadukty kolejowe	Sektor nieruchomości i budowlany: - Deweloperzy mieszkaniowi - Deweloperzy komercyjni - Generali wykonawcy - Podwykonawcy Sektor publiczny: - Instytucje sektora publicznego - Spółki miejskie - Ośrodki edukacji - Instytucje wojskowe - GDDKiA - Zarządy dróg wojewódzkich - Gminy - Miasta - Spółki kolejowe Sektor przedsiębiorstw ogółem: - Spółki produkcyjne - Spółki logistyczne - Koncerny energetyczne Klienci detaliczni: - Nabywcy mieszkań	- Klienci detaliczni (mieszkania) - Spółeczności lokalne - Pracownicy uczelni i studenci - Wojsko - Klienci detaliczni (energia) - Przedsiębiorstwa (energia) - Spółki produkcyjne - Spółki logistyczne - Klienci spółek logistycznych - Spółeczność lokalna - Kierowcy i maszyniści	- Odpady budowlane powstające w wyniku procesu budowy - Odpady budowlane rozbiórkowe

SBM-2 Interesy i opinie interesariuszy

Grupa Unibep prowadzi analizę swoich interesariuszy, zarówno tych, którzy wywierają wpływ na działalność Grupy, jak i tych, na których działania Grupy mają istotne oddziaływanie. Kluczowe dla firmy grupy interesariuszy określone zostały na drodze przeprowadzonego procesu analizy podwójnej istotności. Analiza uwzględniała ankiety z przedstawicielami interesariuszy zewnętrznych. W efekcie przeprowadzenia badania istotności zidentyfikowano następujące grupy istotnych interesariuszy:

Interesariusz	Metoda komunikacji
Dostawcy	Bezpośrednie relacje handlowe
Instytucje finansowe	Kwartalne i roczne raporty finansowe, raport zrównoważonego rozwoju, zakładka relacje inwestorskie na stronie, konferencje wynikowe.
Inwestorzy	Bezpośrednie relacje, szczególnie w miejscach wykonywania prac budowlanych, wydarzenia branżowe.
Klienci	Biura sprzedaży, obsługa pozakupowa, media społecznościowe, strona internetowa, badanie satysfakcji, portal klienta.
Organizacje branżowe	Konferencje, wydarzenia branżowe.
Podwykonawcy	Bezpośrednie relacje w miejscach wykonywania prac budowlanych.
Środowiska akademickie	W zakresie praktyk i rozwoju kompetencji studentów, targi pracy.
Pracownicy	Wewnętrzny intranet, newsletter, kanał zgłaszania naruszeń, spotkania - w tym online - kierownictwa z pracownikami, mailing.

Celem komunikacji z interesariuszami jest poznanie i zrozumienie wzajemnych oczekiwań oraz potrzeb, a także identyfikacja potencjalnych ryzyk, wpływów i możliwości w obszarach ESG. Współpraca z interesariuszami jest zorganizowana poprzez różnorodne kanały komunikacji dostosowane do charakteru danej grupy – jak wskazano w tabeli powyżej – i obejmuje m.in. bezpośrednie relacje handlowe, badania satysfakcji, konsultacje branżowe, kanały wewnętrzne oraz dedykowane spotkania. Proces ten obejmuje regularną wymianę informacji z dostawcami, klientami, pracownikami, podwykonawcami, inwestorami, instytucjami finansowymi, środowiskami naukowymi oraz organizacjami branżowymi. Szczególna współpraca realizowana jest z interesariuszami zewnętrznymi w ramach ankiety przeprowadzonej na potrzeby analizy podwójnej istotności, której wyniki bezpośrednio wpłynęły na zidentyfikowane tematy istotne oraz wybór ujawnianych informacji niefinansowych.

Wyniki komunikacji z interesariuszami są brane pod uwagę przy formułowaniu działań operacyjnych, strategii i celów zrównoważonego rozwoju. Kluczowe wnioski i istotne kwestie są przekazywane kierownictwu najwyższego szczebla oraz omawiane podczas regularnych lub celowych spotkań zarządczych.

SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Istotne zagadnienia ESG

Grupa Unibep, jako odpowiedzialny uczestnik rynku budowlanego i infrastrukturalnego, dąży do identyfikacji i zarządzania istotnymi wpływami swojej działalności na środowisko, społeczeństwo oraz gospodarkę. W ramach analizy podwójnej istotności przeprowadzono kompleksowy proces oceny wpływów, uwzględniając zarówno pozytywne, jak i negatywne oddziaływania, które mogą wynikać z działań Grupy.

W tabeli przedstawiono kluczowe obszary wpływów Grupy, ich charakterystykę oraz powiązanie z celami ESG. Dodatkowo wskazano przykłady działań podejmowanych przez Grupę, które mają na celu minimalizowanie negatywnych skutków oraz maksymalizację korzyści dla otoczenia.

Obszar raportowania ESRS	Istotne podtematy AR 16	Opis wpływu	Miejsce powstawania wpływu
E1 Zmiana klimatu	Przystosowanie się do zmiany klimatu	Grupa Unibep poprzez swoją działalność wywiera istotny wpływ na zmiany klimatu. Budowa i użytkowanie nieruchomości generują istotne emisje gazów cieplarnianych. W segmencie deweloperskim grupa może oddziaływać na łagodzenie zmian klimatu wykorzystując materiały budowlane niskoemisyjne lub pochodzące z recyklingu oraz stosując rozwiązania ograniczające zużycie energii w budowanych obiektach. Istotną działaniem jest również stosowanie rozwiązań na rzecz adaptacji do zmian klimatu, takich jak instalacja systemów retencyjnych, zarządzania wodą deszczową czy zielonych dachów w inwestycjach mieszkaniowych. Wpływ Grupy na zmianę klimatu przejawia się również poprzez inwestycje w odnawialne źródła energii i optymalizację transportu materiałów budowlanych na teren inwestycji.	Własne operacje
	Łagodzenie zmiany klimatu		Upstream
	Energia		Downstream
E4 Bioróżnorodność i ekosystemy	Bezpośrednie czynniki oddziaływania na utratę bioróżnorodności	Aktywność Grupy Unibep jest związana z wpływem na bioróżnorodność przede wszystkim poprzez konieczność wycinki drzew na terenie inwestycji. Zgodnie z wydanymi decyzjami środowiskowymi Grupa podejmuje działania kompensacyjne w postaci odpowiedniej liczby nasadzeń zastępczych. Istotnym wpływem na bioróżnorodność są również przypadki realizacji inwestycji na terenie objętym ochroną (głównie w przypadku inwestycji infrastrukturalnych). Grupa wykonuje analizy oddziaływań na inwestycjach oraz nadzory środowiskowe prowadzone przez zespoły przyrodników. Prowadzone są również działania wspierające bioróżnorodność takie jak montaż budek lęgowych, budowa przejść dla zwierząt czy zielone stropy garaży.	Własne operacje
			Downstream
E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym	Wpływy zasobów, w tym wykorzystanie zasobów	W obszarze gospodarki obiegu zamkniętego Grupa Unibep wywiera wpływ poprzez istotne zużycie surowców i materiałów takich jak stal, beton czy drewno oraz generowanie odpadów budowlanych. Aby minimalizować negatywne oddziaływania, Grupa prowadzi recykling odpadów z budowy oraz w fabryce domów modułowych, a także wdraża rozwiązania, które minimalizują ich ilość (np. prefabrykaty, ponowne wykorzystywanie materiałów budowlanych z recyklingu). Rozpatrywane są również zasady projektowania cyrkularnego, pozwalające zmniejszyć emisję dwutlenku węgla związaną z materiałami poprzez ich ponowne użycie, recykling lub zmianę przeznaczenia.	Własne operacje
	Odpady		Downstream Upstream
S1 Osoby świadczące pracę na rzecz przedsiębiorstwa	Warunki pracy	Grupa Unibep wywiera istotny bezpośredni wpływ na swoich pracowników. Kluczowym tematem w związku z charakterem prowadzonej działalności jest BHP. Grupa dokłada wszelkich starań, by zapewnić bezpieczeństwo na realizowanych inwestycjach oraz w fabryce, zapewniając szkolenia, wysokiej jakości sprzęt ochronny i prowadząc regularne kontrole. Ważnymi tematami są również inwestycje w rozwój pracowników, transparentność w zakresie wynagrodzeń, regularny dialog, równość płci i różnorodność – obszary te Grupa adresuje regulacjami wewnętrznymi i szkoleniami.	Własne operacje
	Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich		
S2 Pracownicy w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Grupa Unibep może pozytywnie wpływać na pracowników w łańcuchu wartości, dbając o przestrzeganie zasad BHP i organizując regularne szkolenia, pomagając zapobiegać wypadkom i przyczyniając się do bezpiecznych placów budowy.	Downstream
S3 Społeczności dotknięte wpływem	Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności	Działalność deweloperska Grupy Unibep przyczynia się do tworzenia tkanki miejskiej i rozwoju lokalnych społeczności. Spółka stara się również zapewnić lokalnym społecznościom kanały komunikacji, pozwalające na dialog w temacie ich potrzeb oraz realizowanych inwestycji. Działalność Grupy oddziałuje na małe ośrodki miejskie oraz wiejskie w przypadku prowadzenia inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną bądź budownictwem przemysłowym.	Downstream
	Prawa obywatelskie i polityczne społeczności		

S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi	Oddziaływanie informacji na konsumentów lub użytkowników końcowych	Grupa Unibep wywiera szeroki wpływ na klientów i użytkowników końcowych. Istotnymi kwestiami jest budowanie w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkującym, zapewnienie dostępu do rzetelnych informacji na temat realizowanych inwestycji oraz odpowiedzialna komunikacja marketingowa.	Downstream
	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych	Można wyróżnić dwie grupy klientów 1. klienta detalicznego (nabywcy mieszkań- działalność deweloperska) 2. klientów instytucjonalnych (odbiorcy projektów generalnego wykonawcy).	
	Włączenie społeczne konsumentów lub użytkowników końcowych	Użytkownikiem końcowym mogą być przykładowo pracownicy zrealizowanych obiektów przemysłowych oraz użytkowników infrastruktury technicznej, np. maszyniści.	
G1 Postępowanie w biznesie	Kultura korporacyjna	Grupa Unibep przywiązuje szczególną wagę do etyki prowadzenia działalności oraz przejrzystości relacji biznesowych, traktując te aspekty jako fundament odpowiedzialnego zarządzania. W tym obszarze przyjęto kompleksową Procedurę Przeciwdziałania Korupcji i Nadużyciom, a jej uzupełnieniem jest szczegółowa Procedura zgłaszania nieprawidłowości, która określa zakres objętych zgłoszeniami obszarów, zasady prowadzenia postępowań wyjaśniających, mechanizmy ochrony sygnalistów oraz zakaz działań odwetowych.	Własne operacje
	Ochrona sygnalistów		Upstream
	Zaangażowanie polityczne		Downstream
	Zarządzane stosunkami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze	Organizacyjna kultura etyczna, budowana przez dekady doświadczeń i zaangażowania pracowników, jest systematycznie wzmacniana poprzez cykliczne szkolenia przypominające obowiązujące procedury i standardy postępowania. Świadomość znaczenia etyki biznesowej wśród pracowników traktowana jest jako kluczowy element zarządzania ryzykiem reputacyjnym oraz budowania zaufania interesariuszy.	
	Korupcja i przekupstwo	W relacjach z kontrahentami Grupa stosuje Zasady postępowania kontrahentów, które stanowią integralny element umów handlowych i zawierają wymagania dotyczące etyki, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz odpowiedzialności społecznej. Przestrzeganie tych zasad jest regularnie monitorowane i oceniane, co stanowi podstawę dalszej współpracy. Grupa Unibep dba również o przejrzystość relacji biznesowych, terminowe regulowanie zobowiązań oraz zgodność z międzynarodowymi standardami ESG, wymagając od swoich dostawców przestrzegania wysokich norm etycznych. Dodatkowo, firma stale aktualizuje swoje polityki, aby zapewnić ich zgodność z obowiązującymi regulacjami oraz wzmacniać kulturę organizacyjną opartą na uczciwości i zaufaniu.	

Istotne ryzyka zrównoważonego rozwoju

W ramach badania podwójnej istotności zidentyfikowano kluczowe ryzyka oraz szanse w obszarach środowiskowych (E), społecznych (S) i ładu korporacyjnego (G), które mogą mieć istotny wpływ na działalność Grupy Unibep.

Identyfikacja tych ryzyk i szans pozwala na lepsze zrozumienie potencjalnych wyzwań i możliwości, a także na ich efektywne uwzględnienie w strategii biznesowej Grupy. Proces badania uwzględniał ocenę poziomu istotności poszczególnych ryzyk w odniesieniu do zidentyfikowanych tematów i podtematów, co pozwoliło na zdefiniowanie priorytetów oraz ukierunkowanie działań prewencyjnych i zarządczych.

Poniżej przedstawiono wykaz najważniejszych ryzyk oraz szans, które mogą wpłynąć na działalność Grupy Unibep w kontekście zrównoważonego rozwoju.

Obszar raportowania ESRS	Istotne podtematy AR 16	Zidentyfikowane ryzyka	Zidentyfikowane szanse
E1 Zmiana klimatu	Przystosowanie się do zmiany klimatu	Ryzyko obecne, perspektywa średnioterminowa: Nowe przepisy oraz zmiany wzorców pogodowych będą wymuszać na Grupie uwzględnianie w projektach dodatkowych rozwiązań adaptacyjnych do klimatu, co może wpłynąć na koszty realizacji projektów. Ryzyko obecne, perspektywa krótkoterminowa: Projekty położone w rejonach zagrożonych podnoszeniem się poziomu wód, ulewami lub ekstremalnymi temperaturami mogą być bardziej narażone na uszkodzenia i wyższe koszty ubezpieczenia. Ryzyko obecne, perspektywa średnioterminowa: Brak odpowiednich działań w zakresie adaptacji do zmian klimatycznych może negatywnie wpłynąć na reputację Grupy w oczach klientów, inwestorów oraz innych interesariuszy, którzy coraz większą wagę przywiązują do działań proekologicznych. Może to skutkować utratą kontraktów lub spadkiem zainteresowania inwestorów.	Szansa obecna, perspektywa krótkoterminowa: Uzyskiwanie certyfikatów takich jak LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) lub BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) może podnieść wartość nieruchomości i przyciągnąć inwestorów. Szansa obecna, perspektywa krótkoterminowa: Budynki zaprojektowane tak, aby były odporne na zmiany klimatyczne (np. z lepszymi systemami odprowadzania wody, lepszą izolacją, klimatyzacją) mogą przyciągać większe zainteresowanie nabywców i inwestorów. Szansa obecna, perspektywa krótkoterminowa: Dostęp do finansowania - coraz więcej instytucji finansowych oferuje preferencyjne warunki finansowania dla projektów, które uwzględniają działania na rzecz ochrony klimatu i zrównoważonego rozwoju. Grupa, podejmując inicjatywy związane z adaptacją do zmian klimatycznych, może skorzystać z takich instrumentów finansowych, co poprawi płynność finansową i obniży koszty finansowania.
E1 Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	Ryzyko obecne, perspektywa średnioterminowa: Koszty przejścia na niskoemisyjne technologie – modernizacja floty maszyn, procesów produkcyjnych oraz zakup bardziej ekologicznych materiałów budowlanych generuje wyższe nakłady inwestycyjne. Zwłaszcza w budownictwie kubaturowym ogólnym oraz energetycznym Grupa może napotkać trudności w adaptacji do niskoemisyjnych technologii, co może wpływać na rentowność projektów.	Szansa obecna, perspektywa średnioterminowa: Możliwość pozyskania nowych projektów związanych z infrastrukturą niskoemisyjną, taką jak projekty kogeneracyjne, farmy wiatrowe i elektrownie słoneczne, odpowiadających na wzrost zapotrzebowania na ekologiczne źródła energii.
E1 Zmiana klimatu	Energia	Ryzyko obecne, perspektywa średnioterminowa: Ryzyko reputacyjne związane z brakiem działań w zakresie odnawialnych źródeł energii - klienci, inwestorzy i inne strony zainteresowane coraz bardziej zwracają uwagę na to, czy Grupa wykorzystuje odnawialne źródła energii. Brak działań w tym zakresie może negatywnie wpłynąć na wizerunek spółki.	
E4 Różnorodność biologiczna i ekosystemy	Bezpośrednie czynniki oddziaływania na utratę bioróżnorodności	Ryzyko obecne, perspektywa średnioterminowa: Coraz większa świadomość ekologiczna społeczeństwa sprawia, że negatywny wpływ działalności Grupy na bioróżnorodność może prowadzić do pogorszenia jej reputacji. Niewystarczające działania na rzecz ochrony przyrody mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek firmy, szczególnie wśród inwestorów, klientów oraz lokalnych społeczności.	
E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym	Wpływy zasobów, w tym wykorzystanie zasobów	Ryzyko obecne, perspektywa krótkoterminowa: Przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym może wiązać się z wysokimi kosztami początkowymi, związanymi z wprowadzeniem nowych technologii i procesów takich jak recykling materiałów budowlanych, projektowanie modułowe czy wykorzystanie materiałów z recyklingu. W krótkim okresie może to prowadzić do wzrostu kosztów operacyjnych oraz szkolenie pracowników. Ryzyko obecne, perspektywa średnioterminowa: Zmieniające się przepisy związane z gospodarką o obiegu zamkniętym mogą nałożyć dodatkowe obowiązki na firmy budowlane, takie jak minimalne poziomy recyklingu, zmniejszenie odpadów budowlanych czy stosowanie materiałów o niskim śladzie węglowym. Niewystarczające przygotowanie na te regulacje może skutkować karami finansowymi lub ograniczeniem możliwości realizacji kontraktów.	Szansa przyszła, perspektywa długoterminowa: Gospodarka o obiegu zamkniętym opiera się na efektywnym wykorzystaniu zasobów, co może prowadzić do znacznych oszczędności operacyjnych w długim okresie. Grupa, wprowadzając procesy związane z recyklingiem materiałów budowlanych oraz ponownym wykorzystaniem surowców, może obniżyć koszty zakupu nowych materiałów i zmniejszyć ilość odpadów, co obniży koszty związane z ich utylizacją.
S1 Właśni pracownicy	Warunki pracy	Ryzyko obecne, perspektywa krótkoterminowa: Wyzwania kadrowe, szczególnie niedobór specjalistów oraz presja płacowa, mogą generować wyższe koszty pracy oraz ryzyko rotacji pracowników, co wpływa na efektywność realizacji kontraktów.	Szansa obecna, perspektywa krótkoterminowa: Zapewnienie wysokich standardów BHP, odpowiedniego wynagrodzenia, elastycznych godzin pracy oraz możliwości rozwoju zawodowego może zwiększyć zaangażowanie i motywację pracowników. To z kolei przekłada się na wyższą efektywność i jakość pracy, co może poprawić wyniki finansowe oraz terminowość realizacji projektów.

			Szansa obecna, perspektywa średnioterminowa: Inwestowanie w dobre warunki pracy, w tym w dbanie o równowagę między życiem zawodowym a prywatnym, może zwiększyć retencję pracowników. Jest to szczególnie ważne w branży budowlanej, która często zmagą się z problemem braku pracowników. Szansa przyszła, perspektywa długoterminowa: Wysokie standardy w zakresie warunków pracy mogą poprawić wizerunek Grupy jako atrakcyjnego pracodawcy, co przyciągnie wykwalifikowanych pracowników oraz zmniejszy koszty związane z rekrutacją.
S1 Właśni pracownicy	Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich		Szansa obecna, perspektywa średnioterminowa: Szkolenia dotyczące nowych technologii budowlanych takich jak cyfryzacja procesów czy automatyzacja, mogą pomóc firmie w szybszym wdrażaniu innowacji. Rozwój umiejętności w obszarach takich jak zarządzanie projektami, techniki budowlane czy zrównoważone budownictwo może otworzyć nowe możliwości biznesowe i poprawić efektywność operacyjną.
S2 Pracownicy w łańcuchu wartości	Warunki pracy		Szansa obecna, perspektywa średnioterminowa: Skuteczne zarządzanie ryzykami w łańcuchu dostaw, np. poprzez wprowadzenie kodeksów postępowania, dodatkowych zapisów umownych i audytów wśród podwykonawców (w tym kontroli zasad BHP), może przyczynić się do poprawy wizerunku jako odpowiedzialnej firmy i zwiększyć chęć współpracy ze strony partnerów biznesowych.
S3 Społeczności dotknięte wpływem	Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności	Ryzyko obecne, perspektywa krótkoterminowa: Brak odpowiedniego zabezpieczenia placu budowy przed osobami trzecimi może doprowadzić do wypadków.	
S4 Konsument i użytkownicy końcowi	Oddziaływanie informacji na konsumentów lub użytkowników końcowych		Szansa obecna, perspektywa średnioterminowa: Zbieranie informacji na temat możliwości poprawy naszych usług i oferowanych produktów (lub budynków/elementów infrastruktury) daje szansę wprowadzenia usprawnień i ulepszeń.
G1 Prowadzenie działalności gospodarczej	Kultura korporacyjna	Ryzyko przyszłe, perspektywa długoterminowa: Brak odpowiednich polityk do zarządzania tematami ESG może wywołać negatywne konsekwencje dla spółki.	Szansa przyszła, perspektywa długoterminowa: Działania promujące kulturę organizacyjną mogą pozytywnie wpłynąć na postrzeganie spółki przez otoczenie.
G1 Prowadzenie działalności gospodarczej	Zarządzanie stosunkami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze		Szansa przyszła, perspektywa długoterminowa: Skuteczne zarządzanie relacjami z kontrahentami, oparte na przejrzystych zasadach współpracy, może prowadzić do lepszej jakości usług oraz bardziej stabilnych relacji biznesowych. Przejrzyste umowy, rzetelne płatności oraz ścisła współpraca z kluczowymi partnerami mogą zwiększyć wydajność operacyjną i pomóc w redukcji ryzyka operacyjnego.
G1 Prowadzenie działalności gospodarczej	Korupcja i przekupstwo	Ryzyko obecne, perspektywa średnioterminowa: W branży budowlanej, w której często operuje się na dużych projektach budowlanych, ryzyko korupcji i nieetycznych praktyk może często występować. Brak skutecznych procedur kontrolnych i braku przejrzystości w zarządzaniu relacjami z dostawcami i wykonawcami może prowadzić do korupcji, co może skutkować sankcjami prawnymi, utratą zaufania inwestorów i negatywnym wpływem na reputację.	Szansa przyszła, perspektywa krótkoterminowa: Skuteczne zarządzanie relacjami z kontrahentami, oparte na przejrzystych zasadach współpracy, może prowadzić do lepszej jakości usług oraz bardziej stabilnych relacji biznesowych. Przejrzyste umowy, rzetelne płatności oraz ścisła współpraca z kluczowymi partnerami mogą zwiększyć wydajność operacyjną i pomóc w redukcji ryzyka operacyjnego.

Metody zarządzania ryzykami znajdują się w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji „GOV-5 Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju”.

Grupa identyfikuje kluczowe ryzyka i szanse, które mogą wpływać na jej sytuację finansową, wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne. W obszarze zrównoważonego rozwoju największe znaczenie mają:

1. Zmiana klimatu – łagodzenie i przystosowanie:
 - Koszty związane z adaptacją do zmian klimatycznych obejmują wdrażanie nowych rozwiązań technologicznych oraz dostosowanie istniejącej infrastruktury do bardziej wymagających warunków klimatycznych.
 - Działania na rzecz redukcji emisji gazów cieplarnianych mogą wpłynąć na strukturę nakładów inwestycyjnych, ale w dłuższej perspektywie przyczyniają się do poprawy efektywności operacyjnej.
2. Gospodarka o obiegu zamkniętym:
 - Dążenie do ograniczenia ilości odpadów i zwiększenia efektywności wykorzystania surowców skutkuje potrzebą wdrażania innowacyjnych procesów produkcyjnych oraz rozwijania możliwości recyklingu. Działania te wspierają długoterminowe cele operacyjne i środowiskowe Grupy.
3. Bioróżnorodność:
 1. Działania kompensacyjne, takie jak nasadzenia zastępcze czy budowa przejść dla zwierząt, są uwzględniane jako integralny element projektów inwestycyjnych, co minimalizuje ryzyka reputacyjne i regulacyjne.

Mimo identyfikacji powyższych ryzyk i szans, Grupa na ten moment nie dostrzega przesłanek wskazujących na możliwość znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań wykazanych w powiązonym sprawozdaniu finansowym w następnym rocznym okresie sprawozdawczym.

Grupa dokonuje wyraźnego rozróżnienia pomiędzy ryzykami i szansami wynikającymi z wymogów ESRS a tymi specyficznymi dla swojej działalności:

1. Objęte ESRS:
 - Ryzyka związane z emisjami gazów cieplarnianych, adaptacją do zmian klimatycznych oraz gospodarką o obiegu zamkniętym.
 - Szanse wynikające z działań na rzecz ograniczenia emisji, oszczędności surowców oraz poprawy efektywności energetycznej.
2. Specyficzne dla Grupy:
 - Ryzyka związane z niestabilnością cen surowców oraz dostępnością materiałów budowlanych.
 - Szanse na pozyskanie projektów opartych na standardach ekologicznych (np. budynki certyfikowane LEED lub BREEAM), które są coraz bardziej pożądane przez inwestorów i klientów.

IRO-1 Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, istotnych ryzyk i istotnych szans

Badanie istotności

W ramach przygotowania do sporządzenia niniejszego sprawozdania w 2024 roku Grupa Unibep przeprowadziła badanie istotności, której celem było zidentyfikowanie kluczowych grup interesariuszy oraz istotnych wpływów, ryzyk i szans w obszarach zrównoważonego rozwoju. Analiza została zrealizowana zgodnie z wymogami dyrektywy CSRD, standardami ESRS, a także wytycznymi zawartymi w dokumencie EFRAG IG 1. Dążąc do najwyższej jakości i rzetelności procesu, Grupa Unibep przeprowadziła badanie we współpracy z firmą doradcą JLL, w okresie od października 2024 roku do grudnia 2024 roku.

Koncepcja podwójnej istotności, na której oparto proces analizy Grupy Unibep, uwzględnia dwa kluczowe wymiary wzajemnych zależności pomiędzy organizacją a jej otoczeniem:

4. Istotność wpływu – obejmuje analizę, w jaki sposób działalność Grupy Unibep wpływa na środowisko, społeczeństwo i szeroko rozumiane otoczenie w kontekście zrównoważonego rozwoju,
5. Istotność finansowa – ocenia, w jaki sposób kwestie związane z ochroną środowiska, społeczną odpowiedzialnością i ładem korporacyjnym (ESG) mogą oddziaływać na działalność Grupy, w tym na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

W pierwszym etapie analizy podwójnej istotności badaniu poddany został łańcuch wartości Grupy Unibep. Celem było precyzyjne określenie zakresu działalności oraz obszarów oddziaływań Grupy w kontekście zrównoważonego rozwoju.

W ramach tego procesu zorganizowano sześć dedykowanych warsztatów z udziałem ekspertów wewnętrznych odpowiedzialnych za kluczowe segmenty biznesowe. Podczas warsztatów zebrano szczegółowe informacje dotyczące:

6. oferowanych produktów i usług,
7. współpracy z partnerami biznesowymi,
8. relacji z klientami,
9. charakterystyki odbiorców i użytkowników końcowych,
10. wykorzystywanych materiałów i surowców.

Na podstawie zebranych danych opracowano szczegółowy schemat łańcucha wartości Grupy, uwzględniający podział na trzy główne obszary: upstream (dostawcy i źródła zaopatrzenia), własne operacje (procesy wewnętrzne) oraz downstream (odbiorcy i użytkownicy końcowi). Schemat ten posłużył jako podstawa do dalszych analiz, w tym do identyfikacji kluczowych grup interesariuszy wewnętrznych i zewnętrznych.

W wyniku oceny ustalono 9 kluczowych grup interesariuszy, które mają istotny wpływ na działalność Grupy Unibep lub są w znaczący sposób przez nią oddziaływane:

11. interesariusze zewnętrzni: dostawcy, instytucje finansowe, inwestorzy, klienci, organizacje branżowe, podwykonawcy, środowisko akademickie
12. interesariusze wewnętrzni: zarząd, pracownicy.

Opierając się na wynikach opracowanego schematu łańcucha wartości, zidentyfikowanych grup interesariuszy oraz wiedzy zgromadzonej podczas rozmów z ekspertami wewnętrznymi i zewnętrznymi, przeprowadzono szczegółową analizę potencjalnych tematów istotnych. Proces ten uwzględnił również analizę porównawczą, a jako punkt odniesienia wykorzystano listę tematów istotnych zawartą w AR 16 standardów ESRS.

Na podstawie wyodrębnionych tematów istotnych stworzono szeroką listę IRO, obejmującą:

13. pozytywne wpływy,
14. negatywne wpływy,
15. ryzyka,
16. szanse.

W wyniku tego procesu zidentyfikowano łącznie 133 IRO, w tym:

17. 89 wpływów – odzwierciedlających zarówno pozytywne, jak i negatywne oddziaływania Grupy Unibep,
18. 44 ryzyka i szanse – związane z kwestiami zrównoważonego rozwoju.

W ramach oceny istotności wpływu został zidentyfikowany charakter danego zjawiska, tzn. czy jest on:

19. pozytywny lub negatywny
20. istniejący lub potencjalny (czyli mogący wystąpić w przyszłości).

Wpływy zostały ocenione pod kątem następujących kryteriów:

21. skali i siły
22. zakresu
23. odwracalności (w przypadku wpływów negatywnych)
24. prawdopodobieństwa wystąpienia (w przypadku wpływów potencjalnych).

Wstępnie zidentyfikowane 133 IRO, każde opisane poprzez konkretne przykłady zjawisk i oddziaływań powiązanych z tematami istotnymi z listy AR 16, zostały poddane szczegółowej weryfikacji i ocenie w ramach warsztatów oraz ankiet z udziałem interesariuszy, co umożliwiło ich precyzyjną analizę w kontekście wpływów, ryzyk i szans związanych z działalnością Grupy. W ramach tego procesu wpływy z szerokiej listy IRO przypisano do grup interesariuszy najściślej związanych z danym tematem, aby uzyskać możliwie najbardziej rzeczowe i wartościowe opinie w każdym z obszarów, a opracowane narzędzia badawcze – ankiety online oraz struktury wywiadów – pozwoliły zarówno na dogłębną analizę opinii, jak i na otwartą dyskusję o kluczowych zagadnieniach zrównoważonego rozwoju. Ankiety, przygotowane w formie linków i rosyłane przez osoby z Grupy Unibep utrzymujące najbliższe relacje z poszczególnymi interesariuszami, w połączeniu z wywiadami, umożliwiły efektywne ocenienie istotności poszczególnych wpływów i zrozumienie oczekiwań kluczowych grup interesariuszy.

W ramach przeprowadzonej analizy ankiety zostały skierowane do siedmiu kluczowych grup interesariuszy zewnętrznych, co pozwoliło zgromadzić 91 odpowiedzi, oraz dwóch grup interesariuszy wewnętrznych, z których uzyskano 68 odpowiedzi. Tak szeroki zakres konsultacji umożliwił uwzględnienie zróżnicowanych perspektyw oraz dogłębną identyfikację kluczowych kwestii w obszarze zrównoważonego rozwoju, stanowiąc podstawę do dalszych etapów oceny istotności.

Wywiady zostały przeprowadzone z kluczowymi grupami interesariuszy wewnętrznych i jednym interesariuszem zewnętrznym – Polskim Stowarzyszeniem Budownictwa Ekologicznego (PLGBC), organizacją mającą sporą wiedzę w zakresie tematów środowiskowych z sektora działalności Grupy Unibep.

W ramach oceny istotności finansowej ryzyka i szanse podzielone zostały na obecne i przyszłe oraz został określony dla nich horyzont czasowy:

25. Krótkoterminowy (do roku),
26. Średnioterminowy (1-5 lat),
27. Długoterminowy (powyżej 5 lat).

Każde ryzyko i szansa ocenione zostały pod kątem następujących kryteriów:

28. Ocena finansowa (wielkość efektu finansowego),
29. Prawdopodobieństwo.

Ryzyka i szanse omawiane były i oceniane w ramach warsztatów oceny istotności finansowej, w których wzięli udział przedstawiciele Pionu Finansowego.

W ramach uzupełnienia analizy podwójnej istotności przeprowadzono analizę porównawczą, obejmującą pięć podmiotów raportujących niefinansowo – dwa z Polski i trzy z zagranicy. Wybór podmiotów opierał się na kryteriach zbliżonego segmentu działalności oraz podobnego modelu biznesowego do Grupy Unibep. W analizie skoncentrowano się na tematach i podtematach z listy AR 16, które zostały uznane za istotne przez porównywane spółki.

Na podstawie wyników ankiet, wywiadów oraz wniosków z analizy porównawczej opracowano finalną listę tematów istotnych. Przyjęto kryterium, według którego temat uznawano za istotny, jeśli był powiązany z istotnym wpływem, ryzykiem lub szansą.

W rezultacie, spośród 89 zidentyfikowanych wpływów, 48 określono jako istotne, natomiast z 44 ryzyk i szans wyodrębniono 27 jako istotne.

IRO-2 Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte oświadczeniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju

TABELA ZGODNOŚCI Z ESRS

Nr ujawnienia	Nazwa ujawnienia	Strona w raporcie
ESRS 2 Ogólne ujawnienie informacji		108
BP-1	Ogólna podstawa sporządzenia oświadczeń dotyczących zrównoważonego rozwoju	108
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	108
GOV-1	Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych	109
GOV-2	Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem	112
GOV-3	Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt.	112; 133
GOV-4	Oświadczenie dotyczące należytej staranności	114
GOV-5	Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju	115
SBM-1	Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości	115
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	120; 166; 189; 193; 194
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	120; 133; 145; 149; 166; 189; 193; 194
IRO-1	Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, istotnych ryzyk i istotnych szans	126; 133
IRO-2	Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte oświadczeniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju	128
ESRS E1 Zmiana klimatu		133
E1-1	Plan transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu	133
E1-2	Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	136

E1-3	Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej	136
E1-4	Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	138
E1-5	Zużycie energii i koszyk energetyczny	139
E1-6	Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych	140
E1-7	Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla	145
E1-8	Wewnętrzne ustalanie opłat za emisję gazów cieplarnianych	145
E1-9	Antycypowane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem	Nie dotyczy
ESRS E4 Bioróżnorodność		145
E4-1	Plan transformacji w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów oraz uwzględnienie różnorodności biologicznej i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym	145
E4-2	Polityki związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	146
E4-3	Działania i zasoby związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	146
E4-4	Cele związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	148
E4-5	Mierniki wpływów związane ze zmianą w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów	149
E4-6	Antycypowane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk i możliwości związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami	Nie dotyczy
ESRS E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym		151
E5-1	Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	151
E5-2	Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	151
E5-3	Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	153
E5-4	Zasoby wprowadzane do organizacji	153
E5-5	Zasoby odprowadzane z organizacji	154
E5-6	Antycypowane skutki finansowe wynikające z wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	Nie dotyczy
ESRS S1 Osoby świadczące pracę na rzecz przedsiębiorstwa		166
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	120; 166; 189; 193; 194
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	120; 133; 145; 149; 166; 189; 193; 194
S1-1	Polityki związane z własną siłą roboczą	167
S1-2	Procedury współpracy z własnymi pracownikami i przedstawicielami pracowników w zakresie wpływów	169
S1-3	Procesy niwelowania negatywnych oddziaływań i kanały zgłaszania problemów przez pracowników jednostki	170
S1-4	Podjęmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własnych pracowników oraz stosowanie podejść służących ograniczeniu istotnego ryzyka i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własną siłą roboczą oraz skuteczność tych działań	172
S1-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami	174
S1-6	Charakterystyka pracowników jednostki	176
S1-7	Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własnych pracowników jednostki	178
S1-8	Zakres rokowań zbiorowych i dialogu społecznego	179
S1-9	Wskaźniki różnorodności	179
S1-10	Odpowiednie płace	180
S1-11	Ochrona socjalna	180

S1-12	Osoby z niepełnosprawnościami	181
S1-13	Wskaźniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności	181
S1-14	Wskaźniki bezpieczeństwa i higieny pracy	185
S1-15	Wskaźniki równowagi między życiem zawodowym a prywatnym	187
S1-16	Wskaźniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)	187
S1-17	Incydenty, skargi i poważne oddziaływania na przestrzeganie praw człowieka	189
ESRS S2 Pracownicy w łańcuchu wartości		189
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	120; 166; 189; 193; 194
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	120; 133; 145; 149; 166; 189; 193; 194
S2-1	Polityki związane z pracownikami w łańcuchu wartości	190
S2-2	Procesy współpracy z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów	191
S2-3	Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez pracowników w łańcuchu wartości	191
S2-4	Podjęmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań	192
S2-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami	193
ESRS S3 Dotknięte społeczności		193
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	120; 166; 189; 193; 194
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	120; 133; 145; 149; 166; 189; 193; 194
S3-1	Polityki związane z dotkniętymi społecznościami	193
S3-3	Procesy remediacji negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez dotknięte społeczności	193
S3-4	Podjęmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań na dotknięte społeczności oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań	193
S3-5	Cele dotyczące zarządzania istotnym negatywnym wpływem, zwiększania pozytywnego wpływu i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami	193
ESRS S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi		194
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	120; 166; 189; 193; 194
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	120; 133; 145; 149; 166; 189; 193; 194
S4-1	Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi	194
S4-2	Procesy współpracy w zakresie oddziaływań z konsumentami i użytkownikami końcowymi	195
S4-3	Procesy remediacji negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez konsumentów i użytkowników końcowych	195
S4-4	Podjęmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań	195
S4-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami	197
ESRS G1 Ład zarządczy		198
G1-1	Kultura korporacyjna i Polityki prowadzenia działalności gospodarczej	198
G1-2	Zarządzanie stosunkami z dostawcami	200

G1-3	Zapobieganie korupcji i przekupstwu oraz ich wykrywanie	200
G1-4	Potwierdzony incydent związany z korupcją lub przekupstwem	202
G1-5	Wpływ polityczny i działalność lobbingsowa	202
G1-6	Praktyki płatnicze	206

Wykaz punktów danych zawartych w standardach przekrojowych i standardach tematycznych, które wynikają z innych przepisów UE.

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych (rozdział w raporcie)
ESRS 2 GOV-1 Zróżnicowanie członków zarządu ze względu na płeć (pkt 21 lit. d))	
ESRS 2 GOV-1 Odsetek członków zarządu, którzy są niezależni (pkt 21 lit. e))	
ESRS 2 GOV-4 Oświadczenie w sprawie należytej staranności (pkt 30)	
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z działaniami dotyczącymi paliw kopalnych (pkt 40 lit. d) ppkt (i))	Nie dotyczy
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z produkcją chemikaliów (pkt 40 lit. d) ppkt (iii))	Nie dotyczy
ESRS 2 SBM-1 Udział w działalności związanej z kontrowersyjną bronią (pkt 40 lit. d) ppkt (iii))	Nie dotyczy
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z uprawą i produkcją tytoniu (pkt 40 lit. d) ppkt (iv))	Nie dotyczy
ESRS E1-1 Plan transformacji służący osiągnięciu neutralności klimatycznej do 2050 r. (pkt 14)	
ESRS E1-1 Jednostki wykluczone z zakresu obowiązywania wskaźników referencyjnych dostosowanych do porozumienia paryskiego (pkt 16 lit. g))	
ESRS E1-4 Cele redukcji emisji gazów cieplarnianych (pkt 34)	
ESRS E1-5 Zużycie energii z kopalnych źródeł zdezagregowane w podziale na źródła (pkt 38)	
ESRS E1-5 Zużycie energii i koszyk energetyczny (pkt 37)	
ESRS E1-5 Energochłonność powiązana z działaniami podejmowanymi w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat (pkt 40–43)	
ESRS E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1, 2, 3 brutto i całkowite emisje gazów cieplarnianych (pkt 44)	
ESRS E1-6 Intensywność emisji gazów cieplarnianych brutto (pkt 53–55)	
ESRS E1-7 Usuwanie gazów cieplarnianych i jednostki emisji dwutlenku węgla (pkt 56)	
ESRS E1-9 Ekspozycja portfela odniesienia na ryzyko fizyczne związane z klimatem (pkt 66)	Nie dotyczy
ESRS E1-9 Dezagregacja kwot pieniężnych według ostrego i stałego ryzyka fizycznego (pkt 66 lit. a))	Nie dotyczy
ESRS E1-9 Lokalizacja znaczących składników aktywów obarczonych istotnym ryzykiem fizycznym (pkt 66 lit. c))	Nie dotyczy
ESRS E1-9 Podział wartości księgowej nieruchomości według klas efektywności energetycznej (pkt 67 lit. c))	Nie dotyczy
ESRS E1-9 Stopień ekspozycji portfela na szanse związane z klimatem (pkt 69)	Nie dotyczy
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie gruntów/rolnictwa (pkt 24 lit. b))	
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie oceanów/mórz (pkt 24 lit. c))	
ESRS E4-2 Polityki na rzecz przeciwdziałania wylesianiu (pkt 24 lit. d))	
ESRS E5-5 Odpady niepoddawane recyklingowi (pkt 37 lit. d))	

ESRS E5-5 Odpady niebezpieczne i odpady promieniotwórcze (pkt 39)
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy przymusowej (pkt 14 lit. f))
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci (pkt 14 lit. g))
ESRS S1-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka (pkt 20)
ESRS S1-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1–8 (pkt 21)
ESRS S1-1 Procedury i środki na rzecz zapobiegania handlowi ludźmi (pkt 22)
ESRS S1-1 Polityka lub system zarządzania służące zapobieganiu wypadkom przy pracy (pkt 23)
ESRS S1-3 Mechanizmy rozpatrywania skarg (pkt 32 lit. c))
ESRS S1-14 Liczba zgonów związanych z pracą oraz liczba i wskaźnik wypadków związanych z pracą (pkt 88 lit. b) i c))
ESRS S1-14 Liczba dni straconych z powodu urazów, wypadków, ofiar śmiertelnych lub chorób (pkt 88 lit. e))
ESRS S1-16 Nieskorygowana luka płacowa między kobietami a mężczyznami (pkt 97 lit. a))
ESRS S1-16 Nadmierny poziom wynagrodzenia dyrektora generalnego (pkt 97 lit. b))
ESRS S1-17 Przypadki dyskryminacji (pkt 103 lit. a))
ESRS S1-17 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD (pkt 104 lit. a))
ESRS 2 SBM-3-S2 Znaczące ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci lub pracy przymusowej w łańcuchu wartości (pkt 11 lit. b))
ESRS S2-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka (pkt 17)
ESRS S2-1 Polityki związane z pracownikami i pracowniczkami w łańcuchu wartości (pkt 18)
ESRS S2-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD (pkt 19)
ESRS S2-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1–8 (pkt 19)
ESRS S2-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka związane z łańcuchem wartości na wyższym i niższym szczeblu (pkt 36)
ESRS S3-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka (pkt 16)
ESRS S3-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, zasad MOP lub wytycznych OECD (pkt 17)
ESRS S3-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka (pkt 36)
ESRS S4-1 Polityka odnosząca się do konsumentów i użytkowników końcowych (pkt 16)
ESRS S4-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD (pkt 17)
ESRS S4-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka (pkt 35)
ESRS G1-1 Konwencja Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji (pkt 10 lit. b))
ESRS G1-1 Ochrona sygnalistów (pkt 10 lit. d))
ESRS G1-4 Grzywny za naruszenie przepisów antykorupcyjnych i przepisów w sprawie zwalczania przekupstw (pkt 24 lit. a))
ESRS G1-4 Normy w zakresie przeciwdziałania korupcji i przekupstwu (pkt 24 lit. b))

9.2. ŚRODOWISKO NATURALNE

E1 Zmiana klimatu

GOV-3 Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt

Informacje dotyczące uwzględniania wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt znajdują się w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji „GOV-3 Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt”.

E1-1 Plan transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu

Grupa Unibep na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiada planu transformacji na potrzeby łagodzenia zmian klimatu. Grupa dokona analizy wykonalności sformalizowanego planu transformacji w bieżącym roku obrotowym. Informacja na temat ewentualnego okresu, w którym mógłby taki plan zostać przyjęty przez kierownictwo zostanie przekazana w kolejnym sprawozdaniu rocznym.

SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym IRO-1 Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, istotnych ryzyk i istotnych szans

W grudniu 2024 r. przeprowadziliśmy analizę scenariuszy związanych z klimatem, korzystając z wytycznych TCFD, aby ocenić szanse, ryzyka fizyczne i ryzyka przejścia mające wpływ na odporność naszej strategii biznesowej.

Analiza oparta była na trzech scenariuszach Network for Greening the Financial System (NGFS) z roku 2021:

- Scenariusz Net Zero 2050, zakładający globalny wzrost temperatur o 1.5°C. To uporządkowany scenariusz globalnie odpowiedzialnego podejścia do zmian klimatu, obejmujący rygorystyczną politykę klimatyczną oraz szybki rozwój i wdrożenie technologii ograniczających emisje. Scenariusz ten pozwala przetestować ryzyko bardzo szybkiego przejścia w połączeniu z niskim ryzykiem fizycznym.
- Scenariusz Below 2°C, zakładający globalny wzrost temperatur o 1.8°C. W tym scenariuszu zmiany technologiczne postępują stopniowo, natomiast dość wcześnie zaostżana jest polityka klimatyczna.
- Scenariusz Current Policies, zakładający globalny wzrost temperatur o 3°C. W tym przypadku zakładane jest jedynie utrzymanie obecnych polityk klimatycznych i towarzyszący im powolny rozwój technologii niskoemisyjnych. Scenariusz ten pozwala na przetestowanie efektów wysokiego ryzyka fizycznego.

W analizie przyjęto następujące perspektywy czasowe:

- Krótkoterminową – rok 2025.
- Średnioterminową – rok 2030,
- Długoterminową – rok 2050.

Badanie objęło analizę lokalizacji elementów łańcucha wartości z uwzględnieniem części upstream, downstream i własnych operacji. W przypadku analizy części upstream Grupa planuje poszerzenie analizy w kolejnym okresie sprawozdawczym, uwzględniając źródło pochodzenia surowców pozyskiwanych poprzez pośredników.

ISTOTNE RYZYKA ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ KLIMATU W GRUPIE UNIBEP

Typ ryzyka	Ryzyko	Horyzont czasowy	Sposoby zarządzania ryzykiem
fizyczne	Wzrost ilości i zmienności opadów	krótkoterminowy	Instalacja zielonych dachów, systemów retencji wody czy rozwiązań „zielono-niebieskiej infrastruktury” (np. ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne). Uwzględnienie zwiększonych opadów w projektach infrastruktury towarzyszącej (np. systemów odwadniających). Projektowanie obiektów z uwzględnieniem dodatkowych obciążeń wodnych i zastosowanie materiałów odpornych na podwyższoną wilgotność. Dostosowanie harmonogramu prac budowlanych do pór roku i prognoz pogodowych.
fizyczne	Wzrost zagrożenia powodziowego	średnioterminowy	Dokładna analiza terenów pod kątem ryzyka powodziowego na etapie zakupu gruntów i planowania inwestycji (m.in. mapy zagrożeń hydrologicznych). Omijanie obszarów szczególnie narażonych lub stosowanie odpowiednich rozwiązań hydrotechnicznych (np. wały przeciwpowodziowe, podwyższanie terenu).
fizyczne	Zmiana sezonowych wzorców pogodowych	długoterminowy	Wykorzystanie prognoz klimatycznych i map ryzyka pogodowego przy planowaniu nowych inwestycji i harmonogramów budowlanych. Zapewnienie środków ochrony indywidualnej i zbiorowej odpowiednich do przewidywanych warunków pogodowych.
transformacji	Włączenie sektora nieruchomości do systemu EU ETS i wzrost kosztów uprawnień do emisji CO2	średnioterminowy	Rozwój technologii i praktyk w zakresie energooszczędnego budownictwa. Wdrażanie zasady „zrównoważonego placu budowy”, m.in. zmniejszenie zużycia paliw w transporcie i maszynach budowlanych. Realizacja inicjatyw ze Strategii ESG, która w 2025 roku zostanie planowo zaktualizowana w oparciu o wnioski z pierwszego raportowania ESRS. Monitorowanie postępu technologicznego i regulacyjnego, aby elastycznie modyfikować plany dekarbonizacji.
transformacji	Wzrost kosztów surowców i materiałów	średnioterminowy	Nawiązywanie długoterminowych relacji z dostawcami, negocjacje umów ramowych i zabezpieczanie dostaw surowców o strategicznym znaczeniu. Poszukiwanie alternatywnych źródeł surowców i materiałów (np. produkty recyklowane, wtórne). Projektowanie pod kątem minimalizacji zużycia materiałów (optymalizacja konstrukcji, BIM). Wykorzystanie prefabrykacji i modułowości, co zmniejsza straty materiałowe. Optymalne gospodarowanie zapasami w oparciu o prognozy cen i popytu.
transformacji	Rosnące wymogi w zakresie gospodarki obiegu zamkniętego	długoterminowy	Recykling i ponowne użycie materiałów bezpośrednio na placu budowy (np. kruszywa z gruzu). Analiza możliwości i opłacalności rozwiązań z zakresu projektowania cyrkularnego.
transformacji	Opóźnienia i rosnące koszty w procesie dekarbonizacji kluczowych materiałów	długoterminowy	Zabezpieczanie stabilnych cen i dostępności niskoemisyjnych materiałów poprzez wieloletnie kontrakty. Monitorowanie postępu technologicznego i regulacyjnego, aby elastycznie modyfikować plany dekarbonizacji.
transformacji	Wzrost kosztów finansowania dla projektów innych niż zrównoważone środowiskowo	średnioterminowy	Monitoring oczekiwań i wymogów instytucji finansowych w obszarze zrównoważonego rozwoju. Stopniowe zwiększanie w portfelu udziału projektów zrównoważonych środowiskowo zgodnie z zasadami Taksonomii UE.

transformacji	Koszty przejścia na technologie niskoemisyjne	średnioterminowy	Ryzyko zarządzane jest poprzez Strategię ESG Grupy i dedykowane inicjatywy mające na zwiększenie efektywności energetycznej operacji Grupy. Strategia będzie aktualizowana w 2025 roku, wykorzystując wnioski wyciągnięte w trakcie prac na pierwszym raportowaniu ESRS.
transformacji	Rosnące oczekiwania klientów i inwestorów w kwestiach zrównoważonego rozwoju	średnioterminowy	Rozwój kompetencji w zakresie zrównoważonego budownictwa i systematyczne zwiększanie jego udziału w portfelu. Certyfikowanie budynków (LEED, BREEAM, WELL), co pozwala na wyraźne wyróżnienie się na rynku i spełnienie oczekiwań ekologicznych. Raportowanie postępów w realizacji celów ESG w sposób przystępny. Prezentowanie w materiałach marketingowych rzeczywistych korzyści środowiskowych i społecznych projektu.
transformacji	Ryzyko prawne związane z niespełnieniem wymogów regulacyjnych w zakresie zrównoważonego rozwoju	krótkoterminowy	Monitoring zmian regulacyjnych w zakresie zrównoważonego rozwoju. Szkolenia dla kadry kierowniczej i pracowników w zakresie zrównoważonego rozwoju.
transformacji	Braki kompetencyjne względem zmian związanych ze zrównoważonym rozwojem	średnioterminowy	Wdrożenie programów szkoleniowych podnoszących w Grupie wiedzę z zakresu ESG. Współpraca z uczelniami technicznymi i centrami badawczymi w celu przyciągania talentów o odpowiednim profilu kompetencji. Współpraca z doradcami zewnętrznymi oraz organizacjami branżowymi. Uwzględnienie kwestii zrównoważonego rozwoju w politykach i innych dokumentach korporacyjnych Grupy.
transformacji	Ogólny wzrost kosztów produktów i usług wynikający z obciążeń regulacyjnych w zakresie zrównoważonego rozwoju	krótkoterminowy	Nawiązywanie długoterminowych relacji z dostawcami, negocjacje umów ramowych i zabezpieczanie dostaw usług i produktów o strategicznym znaczeniu.

ISTOTNE SZANSE ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ KLIMATU W GRUPIE UNIBEP

Typ szansy	Szansa	Horyzont czasowy	Sposoby zarządzania szansą
fizyczna	Zmiana sezonowych wzorców pogodowych	długoterminowy	Analiza potencjału realizacji inwestycji budowlanych przez więcej dni w roku w związku z ociepleniem lokalnego klimatu.
transformacji	Rosnące oczekiwania klientów i inwestorów w kwestiach zrównoważonego rozwoju	średnioterminowy	Rozwój oferty zrównoważonego budownictwa w segmencie deweloperskim. Aktywna promocja działań Grupy w obszarze ESG.
transformacji	Programy dofinansowania w zakresie efektywności energetycznej	średnioterminowy	Monitoring programów publicznych wspierających
transformacji	Rozwój rynku zrównoważonego finansowania	średnioterminowy	Monitoring ofert zrównoważonego finansowania. Monitoring oczekiwań i wymogów instytucji finansowych w obszarze zrównoważonego rozwoju. Uwzględnienie wymogów instytucji finansowych w Strategii ESG.

E1-2 Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

Grupa Unibep na dzień publikacji raportu nie przyjęła do stosowania polityki związanej z łagodzeniem zmian klimatu i przystosowaniem się do niej. Informacja na temat ewentualnego okresu, w którym mógłby taki plan zostać przyjęty przez kierownictwo zostanie przekazana w kolejnym sprawozdaniu rocznym.

Niezależnie od powyższego, obowiązujący w Unibep S.A. system zarządzania środowiskowego określa priorytety i wymagania również w tym zakresie, w tym w ramach dokumentu: Polityka Zintegrowanych Systemów Zarządzania (ZSZ).

Polityka ZSZ jest podstawą dla zbudowanej Strategii ESG Grupy oraz wyznaczonych celów strategicznych, w tym dla obszaru związanego z klimatem. Priorytetem w ramach ustanowionej Polityki ZSZ jest m.in. prowadzenie działalności w sposób, który pozwala na zabezpieczenie środowiska naturalnego z myślą o przyszłych pokoleniach oraz racjonalne, efektywne wykorzystanie zasobów naturalnych przy uwzględnieniu postępujących zmian klimatycznych. Uwzględniamy kwestie zmian klimatu w polityce ZSZ, systemie zarządzania środowiskowego i innych regulacjach wewnętrznych dotyczących działań w zakresie łagodzenia i adaptacji do zmian klimatu.

W tym obszarze polegamy na przyjętej do stosowania w Grupie Strategii ESG link: https://unibep.pl/images/raporty_ESG/Strategia_ESG_Grupy_Unibep_Perspektywa_2023-2025_.pdf, która zobowiązuje nas do podejmowania działań w kierunku osiągnięcia neutralności klimatycznej.

Strategia ESG zawiera cele redukcji emisji gazów cieplarnianych oraz dedykowane do osiągnięcia celów działania. Zakłada również prowadzenie działań biznesowych, szczególnie w ramach segmentu energetycznego i przemysłowego, a także budownictwa modułowego drewnianego ukierunkowanych na wsparcie w budowaniu niskoemisyjnej gospodarki.

Ważnym elementem strategii Grupy jest prowadzenie działań ukierunkowanych na wsparcie i aktywne uczestnictwo w budowaniu zeroemisyjnej gospodarki, przede wszystkim poprzez zdynamizowanie działalności segmentu energetycznego oraz spółki Unihouse, oferującej rozwiązania w technologii drewnianej modułowej.

E1-3 Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej

W 2024 roku Grupa Unibep kontynuowała działania nakierowane na redukcję własnych emisji w zakresie 1 i 2.

Według przyjętej procedury na bieżąco monitorowane są wskaźniki dotyczące śladu węglowego, które są podstawą do podejmowania działań związanych z łagodzeniem zmian klimatu. Co miesiąc jest raportowane własne zużycie m.in. paliw i energii do jednostki agregującej dane środowiskowe, co stanowi podstawę do cyklicznego wyliczania emisyjności Grupy. Obszar związany z liczeniem śladu węglowego oraz mierzeniem efektywności energetycznej jest jednym z priorytetowych do dalszego rozwijania i rozbudowywania w ramach działalności Grupy. Dźwignią dekarbonizacji własnej działalności operacyjnej w okresie krótkoterminowym jest prowadzenie działań w obszarach efektywności energetycznej. Grupa Unibep nadal pracuje nad wdrożeniem systemu pozwalającego na bieżącą identyfikację obszarów wrażliwych energetycznie.

W ramach całej organizacji podejmowane są działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii elektrycznej i ciepłej oraz paliw, a tym samym prowadzące do ograniczenia śladu węglowego organizacji zgodnie z przyjętą strategią zrównoważonego rozwoju. Nad realizacją powyższych działań pracują

powołane zespoły projektowe. Liczymy, że działania te przełożą się w perspektywie czasu na mniejsze całkowite zużycie energii w stosunku do lat poprzednich.

Jednocześnie realizowane działania przyczyniające się do łagodzenia zmian klimatu obejmują działania edukacyjne. Promujemy wśród pracowników, podwykonawców oraz pozostałych interesariuszy postawy ekologiczne, m.in. poprzez szkolenia i prelekcje.

Przyjęte kierunki działań na rzecz ograniczania zużycia energii m.in. poprzez:

- świadomy wybór dostawców energii elektrycznej (preferowanie tych o niższym wskaźniku emisyjności CO₂),
- kontynuowanie planu racjonalizacji zużycia energii,
- inwestycje w odnawialne źródła energii,
- sukcesywną wymianę opraw oświetleniowych na oprawy LED i instalowanie czujników ruchu,
- optymalizację transportu materiałów dzięki sieci własnych Wytwórni Mas Bitumicznych,
- sukcesywną wymianę pojazdów osobowych i maszyn budowlanych na mniej energochłonne i emisyjne,
- konsekwentne budowanie i podnoszenie świadomości ekologicznej wśród pracowników Grupy Unibep poprzez akcentowanie i nacisk na oszczędności miejsca, czasu i zasobów, a co za tym idzie zużycia energii (szkolenia, kampanie),
- zapewnienie pracownikom komunikacji zbiorowej,
- monitorowanie wskaźników dotyczących energochłonności; prowadzenie bilansów energetycznych; poszerzanie analizy w zakresie poprawy efektywności energetycznej i ograniczenia zużycia energii dla lokalizacji stałych i obszaru budów.

Przykładowe zrealizowane w 2024 działania związane z łagodzeniem zmian klimatu:

Instalacja paneli fotowoltaicznych na dachu budynku biurowego w Bielsku Podlaskim

Korzyści i efekty łagodzenia zmian klimatu:

Redukcja emisji CO₂: Instalacja o mocy 39,75 kWp pozwoli na ograniczenie emisji gazów cieplarnianych poprzez zastąpienie energii z paliw kopalnych energią odnawialną. Roczna produkcja energii wyniesie około 40 MWh, co może odpowiadać redukcji emisji CO₂ o ok. 26 ton rocznie (przy założeniu średniej emisji 644 kg CO₂/kWh w Polsce).

Demontaż istniejącego palnika na olej opałowy i instalacja nowego palnika gazowego przystosowanego do pracy z LNG – WMMA w Łomży

Korzyści i efekty łagodzenia zmian klimatu:

Redukcja emisji CO₂: Zmiana paliwa z oleju opałowego na LNG w wytwórni mas mineralno-asfaltowych, przy wzroście produkcji masy o 53%, pozwoliła obniżyć emisję gazów cieplarnianych o 20% dzięki niższej zawartości węgla w gazie LNG w porównaniu do oleju.

Zmniejszenie emisji NO_x i cząstek stałych: Spalanie gazu LNG generuje znacznie mniej tlenków azotu (NO_x) i niemal całkowicie eliminuje emisję cząstek stałych, poprawiając jakość powietrza w otoczeniu zakładu.

Efektywność energetyczna: Palniki gazowe pracują z większą sprawnością, co przekłada się na niższe zużycie energii i zmniejszone koszty operacyjne.

Kwestie związane z adaptacją do zmian klimatu są monitorowane zgodnie z wypracowanym w organizacji procesem zarządzania ryzykiem i na ten moment nie są uznawane jako istotne ryzyko, które mogłoby wpłynąć na otoczenie biznesowe w którym funkcjonuje firma. Aspekt identyfikacji ryzyk i szans klimatycznych został szczegółowo opisany w części SBM-3. Niemniej jednak podejmowane są bieżące działania w zakresie adaptacji do zmian klimatu, których charakter zależy od lokalizacji i rodzaju prowadzonej działalności. Najistotniejszy obszar wpływu identyfikowany dla ryzyk fizycznych związany jest bezpośrednio z prowadzeniem robót budowlanych, stąd zarządzanie tym aspektem zostało włączone do zarządzania operacyjnego w ramach procesu budowlanego.

W okresie sprawozdawczym Grupa Unibep nie poniosła znaczących nakładów inwestycyjnych ani wydatków operacyjnych związanych z realizacją działań wynikających z polityki klimatycznej.

E1-4 Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

Grupa Unibep przyjęła w roku 2022 przez Radę Nadzorczą Grupy Unibep dokumentu pn. „Strategia ESG. Perspektywa 2023-2025”, tym samym ustalając strategiczny cel, polegający na dążeniu do ograniczenia wpływu na środowisko w całym łańcuchu wartości, minimalizowaniu ryzyka środowiskowego i upowszechnianiu zrównoważonych działań w ramach swojej działalności. W ramach celu strategicznego ustalono 4 zobowiązania, które związane są również z obszarem łagodzenia zmiany klimatu:

- Redukcja emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości Grupy Kapitałowej Unibep.
- Podążanie w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym
- Dbłość o jakość wód, powietrza i gleb oraz bioróżnorodność na wszystkich etapach działań
- Dostarczanie zrównoważonych środowiskowo rozwiązań

W ramach zobowiązania dotyczącego redukcji emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości dla Grupy Unibep priorytetem organizacji jest dążenie do redukcji emisji gazów cieplarnianych (zakres 1 i 2 wg metody rynkowej) o co najmniej 38 % do 2030 roku w porównaniu do roku bazowego (2021 rok). Kluczowe dla firmy jest również zmniejszenie emisji w całym łańcuchu wartości oraz osiągnięcie zerowej emisji netto do 2050 roku. Cele zostały wyznaczone zgodnie z wytycznymi Science Based Targets (SBTi), zgodnie z międzysektorową ścieżką emisji zgodnie z ograniczeniem globalnego ocieplenia o 1,5°C według IPCC, na podstawie dostępnych informacji na rok 2021. Grupa Unibep nie wyznaczyła celów redukcyjnych dla zakresu 3 emisji gazów cieplarnianych. Grupa nie podjęła się walidacji celów przez Science Based Targets (SBTi).

W ramach zobowiązania związanego z dostarczaniem zrównoważonych środowiskowo rozwiązań naszą ambicją jest dążenie do rozwoju budownictwa energetycznego, które wspierałoby przejście na niskoemisyjną gospodarkę, certyfikowanie środowiskowo naszych projektów deweloperskich oraz konsekwentne promowanie budownictwa modułowego drewnianego.

Cele Grupy podlegają corocznej ocenie poprzez porównanie całorocznych emisji z założonym celem, wielkość emisji jest wyliczana zgodnie z wytycznymi GHG Protocol. Cel polegający na redukcji emisji gazów cieplarnianych (zakres 1 i 2 market-based) o co najmniej 38 % do 2030 roku w porównaniu do roku bazowego (2021 rok) nie został zrealizowany na dzień publikacji sprawozdania (wzrost emisji o 25% w 2024 r. względem 2021 r.). W momencie publikacji raportu Grupa Unibep jest w trakcie procedowania gwarancji pochodzenia energii elektrycznej, co zapewne wpłynie na przybliżenie się do osiągnięcia założonego celu redukcji. Grupa postanowiła w bieżącym roku podjąć prace nad weryfikacją ustalonych planów realizacji dla przyjętych celów. Rok 2025 będzie ważnym kamieniem milowym, w którym planujemy poddać rewizji ustanowioną Strategię ESG. Oznacza to, że ocenie i weryfikacji zostaną poddane również ustanowione zobowiązania w zakresie redukcji emisji, potwierdzając kompletność ustanowionych granic organizacyjnych, uwzględniając walidację metodyki kalkulacji śladu węglowego oraz aktualną strategię

biznesową grupy, w tym zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka i szanse w tym obszarze, co może mieć również przełożenie na zobowiązania związane z dostarczaniem zrównoważonych rozwiązań.

Zobowiązania dotyczące podążania w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym oraz związane z dbałością o bioróżnorodność na wszystkich etapach naszych działań zostały szczegółowo opisane odpowiednio w części E5, oraz w części E4 sprawozdania.

E1-5 Zużycie energii i koszyk energetyczny

Energia elektryczna pozostaje dla Grupy kluczowym obszarem zainteresowania w zarządzaniu energią.

Zapotrzebowanie na energię w Grupie Unibep wynika głównie z:

- funkcjonowania i pracy Fabryki Domów Modułowych Unihouse S.A. oraz Wytwórni Mas Mineralno Asfłatowych w Oddziale Infrastruktury Unibep S.A.,
- pracy maszyn i urządzeń podczas realizowania prac budowlanych,
- działalności administracyjnej,
- wykorzystania pojazdów służbowych.

Na dzień sporządzania sprawozdania Grupa Unibep nie posiada dowodów na korzystanie w 2024 r. z dostaw energii elektrycznej z gwarancjami pochodzenia i/lub certyfikatami potwierdzającymi pochodzenie energii z odnawialnych źródeł energii.

Grupa Unibep w 2024 r. nie sprzedawała energii.

Grupa Unibep traktuje wszystkie zakupione przez siebie media energetyczne jako zużycie bezpośrednie. Energia elektryczna używana przez podwykonawców również traktowana jest jako zużycie bezpośrednie, Grupa nie posiada bowiem mechanizmów podziału na energię elektryczną używaną w podziale na podwykonawców i inne spółki Grupy. Energia zakupiona przez Inwestora, ale używana na potrzeby realizacji inwestycji przez podmioty z Grupy Unibep, również jest brana pod uwagę jako zużycie energii w całej organizacji.

Dane dotyczące zużycia paliw i energii w Grupie Unibep przekazywane są w wewnętrznych raportach dotyczących monitorowania ochrony środowiska. Odnotowywane są na podstawie otrzymanych faktur, odczytu liczników, a tam gdzie nie jest to możliwe, zostały oszacowane, np. biorąc pod uwagę zużycie energii przypadające na osobę.

Istotny jest fakt, że zróżnicowanie portfela zamówień Grupy, a także sam proces budowlany, który ma różny okres trwania (średnio wynosi dwa lata) powoduje, że porównywanie zapotrzebowania na energię oraz energochłonność w ujęciu rocznym bywa niemiarodajne.

	Zużycie energii i jej struktura	2023	2024	Różnica % 23 - 24
1	Zużycie paliwa z węgla i produktów węglowych (MWh)	0	0	0
2	Zużycie paliwa z ropy naftowej i produktów naftowych (MWh)	43 129	47 741	11%
3	Zużycie paliwa z gazu ziemnego (MWh)	164	3 307	1 912%
4	Zużycie paliw z innych źródeł kopalnych (MWh)	0	0	0
5	Zużycie zakupionej lub pozyskanej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodzenia ze źródeł kopalnych (MWh)	15 712	19 874*	26%
6	Całkowite zużycie energii kopalnej (MWh) (obliczane jako suma wierszy od 1 do 5)	59 006	70 922	20%

	Udział źródeł kopalnych w całkowitym zużyciu energii (%)	95,7%	99,6%	4,1%
7	Zużycie energii ze źródeł jądrowych (MWh)	0	0	0
	Udział zużycia energii ze źródeł jądrowych w całkowitym zużyciu energii (%)	0	0	0
8	Zużycie paliwa ze źródeł odnawialnych, w tym biomasy (obejmującej również odpady przemysłowe i komunalne pochodzenia biologicznego, biogaz, wodór odnawialny itp.) (MWh)	238	116	-51%
9	Zużycie zakupionej lub pozyskanej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodzenia ze źródeł odnawialnych (MWh)	2 306	0**	-100%
10	Zużycie samodzielnie wytworzonej energii odnawialnej bez paliwa (MWh)	131	161	23%
11	Całkowite zużycie energii odnawialnej (MWh) (obliczane jako suma wierszy 8 do 10)	2 675	277	-90%
	Udział odnawialnych źródeł energii w całkowitym zużyciu energii (%)	4,3%	0,4%	-91%
	Całkowite zużycie energii (MWh) (obliczone jako suma wierszy 6, 7 i 11)	61 682	71 199	15%

* Grupa Unibep w momencie publikacji raportu jest w trakcie pozyskiwania gwarancji pochodzenia energii elektrycznej zakupionej w 2024r ze źródeł odnawialnych. Zużycie zakupionej energii ze źródeł odnawialnych w 2024 roku wyniesie 3 901 MWh, wartość ta zostanie zaktualizowana w kolejnym raporcie. Uwzględniając zakupioną energię elektryczną z gwarancjami pochodzenia, zużycie zakupionej lub pozyskanej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodzenia ze źródeł kopalnych w 2024 r wyniesie 15 973 MWh.

Powyższe ujawnienia uwzględniają korektę danych za 2021 i 2023 r. opisaną w punkcie E1-6 Istotne zmiany.

Wskaźniki przeliczeniowe dla paliw pochodzą z bazy danych Kobize i odnoszą się do dolnej wartości opałowej lub wartości opałowej netto.

Intensywność energetyczna na przychód netto	2023	2024	Zmiana r/r
Całkowite zużycie energii z działalności w sektorach o dużym wpływie na klimat na przychód netto z działalności w sektorach o dużym wpływie na klimat (MWh/1 mln PLN)	25,39	27,31	7,6%

Do wyliczenia energochłonności Grupa wykorzystuje przychody netto za dany okres sprawozdawczy, zgodnie z danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym (pkt 2.3). Przychody netto wyniosły 2 606 858 112 PLN. Grupa oblicza energochłonność jako całkowite zużycie energii wyrażone w MWh podzielone przez milion PLN przychodów netto. 99% przychodów pochodzi ze sprzedaży produktów energochłonnych. Przychody netto z działalności innej niż w sektorach o dużym wpływie na klimat - 1% - uznano za nieistotne.

E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych

Granice i zakres raportowanych emisji gazów cieplarnianych

W kalkulacji dla Grupy Kapitałowej ujęto wszystkie jednostki zależne i Spółkę dominującą. Z kalkulacji wyłączono spółki, które w danym okresie nie prowadziły działalności operacyjnej, wpływającej na powstanie emisji gazów cieplarnianych. Emisja z działalności policzona jest według kontroli operacyjnej.

Stale rozwijamy monitoring emisji gazów cieplarnianych związany z działalnością naszej Grupy. W 2024 r. nadal doskonaliliśmy proces zbierania i agregacji danych w zakresie emisji pośrednich oraz pośrednich. Rozwijanie systemu rozliczania emisji i określenie informacji bazowych dla emisji w całym łańcuchu wartości stanowi dla nas jedno z ważniejszych zobowiązań na najbliższe lata.

Grupa raportuje emisje gazów cieplarnianych brutto dla zakresu 1, 2 oraz 3 (istotne kategorie).

Emisje bezpośrednie dla zakresu 1 pochodzą ze spalania paliw w źródłach stacjonarnych oraz mobilnych będących własnością organizacji bądź przez nią nadzorowanych oraz z ułatwiających się czynników chłodniczych z urządzeń klimatyzacyjnych.

Emisje pośrednie dla zakresu 2 powstają w wyniku zużywania energii elektrycznej oraz energii cieplnej niezbędnej dla prowadzenia działalności.

W 2024 roku Grupa Unibep policzyła emisje gazów cieplarnianych w zakresie 3 dla istotnych kategorii: 1. Zakupione towary i usługi, 2. Środki trwałe, 3. Emisje powiązane z energią i paliwami nieujęte w zakresie 1 i 2, 4. Transport i dystrybucja, 5. Odpady, 7. Dojazdy pracowników, 9. Transport i dystrybucja (dla Unihouse S.A.), 11. Użytkowanie sprzedanych produktów (dla Grupa Unidevelopment), 12. Postępowanie ze sprzedanymi produktami po ich cyklu życia (dla Grupa Unidevelopment).

W przypadku kategorii 6. Podróże służbowe, 8. Leasing, 10. Przetwarzanie sprzedanych produktów, 13. Leasing, 14. Franczyza, 15. Inwestycje kapitałowe, emisje nie występują lub przeprowadzona analiza wskazała, że ich wpływ jest nieistotny – emisje pochodzące z tych kategorii nie będą podlegały kalkulacji.

Metodyka

Wyliczenie emisji śladu węglowego organizacji opiera się na metodyce określonej w The Greenhouse Gas Protocol Corporate Accounting oraz Reporting Standard Revised Edition (GHG Protocol).

Zakres 2, czyli emisje pośrednie powstałe w związku z korzystaniem z zakupionej energii elektrycznej i cieplnej obliczono dwiema metodami: location-based oraz market-based. Energia elektryczna pochodząca z OZE została uznana za zero emisyjną, przy czym dla energii z OZE zakupionej takie podejście mogło być zastosowane tylko, jeśli jest to potwierdzone gwarancjami pochodzenia.

W zakresie 2, emisje liczone metodą location-based są niższe od market-based, ze względu na zastosowanie w obliczeniach wskaźników rezydualnych oraz braku gwarancji pochodzenia.

Źródłem przyjętych wskaźników potencjału tworzenia efektu cieplarnianego (GWP) jest AR6 Szósty Raport IPCC (AR6, The Sixth Assessment Report of the IPCC). Źródłami wskaźników emisji były przede wszystkim publikacje DEFRA, KOBIZE, Urzędu Regulacji Energetyki, PLGBC oraz wskaźniki EPA.

Dane dotyczące emisji pozyskano między innymi z wewnętrznych systemów księgowo-magazynowych oraz w ramach ustanowionej procedury monitorowania aspektów środowiskowych bezpośrednio od dedykowanej kadry. Nie liczone emisji na podstawie danych pierwotnych, uzyskanych od dostawców i partnerów Grupy.

Obliczenia dotyczyły siedmiu gazów cieplarnianych: CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆, NF₃ które zostały również wyrażone jako ekwiwalent CO (CO₂e). Biogeniczne emisje CO₂ zostały wyrażone poza zakresami zgodnie z zaleceniami Kyoto Protocol. Przyjęte do obliczeń współczynniki emisji nie pozwalają na oddzielenie procentowego udziału biogenicznego CO₂ dla emisji innych niż z wykorzystania drewna (spalanie, zakres 1) oraz z wykorzystania części zakupionych materiałów (kategoria 1, zakres 3).

Kalkulacja emisji nie była w latach ubiegłych poddawana niezależnej weryfikacji przez certyfikowanego weryfikatora.

Za rok bazowy dla zakresu 1 i 2 przyjmuje się rok 2021, nie przyjęto roku bazowego dla zakresu 3.

Istotne zmiany

W roku 2024 Grupa dokonała rekalkulacji roku bazowego dla zakresu 1 i 2. Z uwagi na konieczność zdecydowania o potrzebie dokonania ewentualnych przeliczeń emisji roku bazowego oraz brak udokumentowanej polityki spółki w tym zakresie zastosowano ogólne kryteria określone w The Greenhouse Gas Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard Revised Edition. Powodem rekalkulacji roku bazowego jest zapewnienie możliwości rzetelnego porównania wyników obliczonych za rok 2024 r. Doskonalenie narzędzi do monitorowania informacji niezbędnych do szacowania śladu węglowego organizacji oraz wzrost świadomości pracowników odnośnie tego tematu spowodowały, że udział pozyskanych w danym roku danych pierwotnych jest coraz wyższy, a z kalkulacji nie dokonano istotnych wyłączeń. Zatem zastosowane kryterium wskazujące na konieczność rekalkulacji roku bazowego za 2021 r. to znaczące zmiany w jakości danych na skutek doskonalenia procesu poczynione w kolejnych latach (pozyskane dane pierwotne na rzecz szacunkowych). Zgodnie z zastosowanym standardem, rekalkulacja dla lat pośrednich (2022, 2023) jest opcjonalna, wobec tego przeliczenia dokonano tylko dla roku bazowego oraz roku 2023. Przeliczenie wysokości emisji gazów cieplarnianych przez Grupę za rok bazowy i rok 2023 wiąże się ze stosowaniem w raporcie wskaźników, zużycia paliw i energii dla tych okresów po przeprowadzonej rekalkulacji.

Grupa rozważa w przyszłości kolejne zmiany, w tym ustanowienie roku bazowego z kilku lat, gdyż profil działalności spółki generuje nietypowe wahania emisji gazów cieplarnianych w poszczególnych latach. Zróżnicowanie portfela zamówień Grupy, a także sam proces budowlany, który ma różny okres trwania (średnio wynosi dwa lata), a poszczególne fazy budowy charakteryzują się bardzo odmienną emisyjnością, powoduje, że porównywanie emisji gazów cieplarnianych w ujęciu rocznym bywa niemiarodajne. Poza tym planowane zmiany strukturalne, które wiążą się z przeniesieniem prawa własności lub możliwości sprawowania kontroli nad działalnością generującą emisje będą miały znaczący wpływ na emisje w roku bazowym.

	RETROSPEKTYWA				CELE POŚREDNIE I LATA, KTÓRYCH DOTYCZY CEL			
	Rok bazowy	2023	2024	Zmiana r/r (%) (2024 - 2023)	2025	2030	(2050)	Roczny cel (%) / rok bazowy
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1*								
Całkowita emisja gazów cieplarnianych w zakresie 1 (tCO ₂ eq)	8 330	10 940	12 833	17%	-	-	-	-
Odsetek emisji gazów cieplarnianych z regulowanych systemów handlu emisjami (%)	0%	0%	0%	-	-	-	-	-
Emisje biogeniczne (tCO ₂ eq)****	2,86	2,0	1,14	-43%	-	-	-	-
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 2*								
Całkowita emisja gazów cieplarnianych w zakresie 2 wg metody location-based (tCO ₂ eq)	10 569	10 068	9 869	-2%	-	-	-	-
Całkowita emisja gazów cieplarnianych w zakresie 2 wg metody market-based (tCO ₂ eq)	12 369	10 630	13 035**	23%**	-	-	-	-
Emisje biogeniczne (tCO ₂ eq)****	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1 i 2								
Całkowita emisja gazów cieplarnianych w zakresie 1 i 2 wg metody location-based (tCO ₂ eq)	18 899	21 008	22 702	8%	-	-	-	-
Całkowita emisja gazów cieplarnianych w zakresie 1 i 2 wg metody market-based (tCO ₂ eq)	20 699	21 570	25 868**	20%**	-	12 833	-	-
Znaczące emisje gazów cieplarnianych w zakresie 3								
Całkowite pośrednie emisje gazów cieplarnianych brutto w zakresie 3 (tCO ₂ eq)	-	212 719***	1 243 086	-	-	-	-	-
1. Zakupione towary i usługi	-	-	1 150 794	-	-	-	-	-
Usługi w chmurze i centra danych	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisje biogeniczne (tCO ₂ eq)****	-	-	4 005	-	-	-	-	-
2. Dobra kapitałowe	-	-	760	-	-	-	-	-
3. Działalność związana z paliwami i energią nieujęta w zakresie 1 lub 2	-	-	3 247	-	-	-	-	-
4. Transport i dystrybucja w upstream	-	-	3 924	-	-	-	-	-
5. Odpady wytwarzane w trakcie działalności	-	-	1 740	-	-	-	-	-
6. Podróże służbowe	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Dojazdy pracowników	-	-	2 293	-	-	-	-	-
8. Wynajęte aktywa w upstream	-	-	-	-	-	-	-	-

9. Transport w downstream	-	-	368	-	-	-	-	-
10. Przetwarzanie sprzedanych produktów	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 11. Użytkowanie sprzedanych produktów	-	-	79 793	-	-	-	-	-
2. 12. Postępowanie ze sprzedanymi produktami po zakończeniu ich użytkowania	-	-	167	-	-	-	-	-
3. 13. Wynajęte aktywa w downstream	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 14. Franczyzy	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 15. Inwestycje	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowita emisja gazów cieplarnianych								
Całkowita emisja gazów cieplarnianych (location-based) (tCO2eq)	-	-	1 265 788	-	-	-	-	-
Całkowita emisja gazów cieplarnianych (market-based) (tCO2eq)	-	-	1 268 935	-	-	-	-	-

* Podane w tabeli wskaźniki dla zakresu 1 i 2 za 2021 i 2023 rok uwzględniają korektę opisaną w punkcie E1-6 Istotne zmiany.

** Grupa Unibep w momencie publikacji raportu jest w trakcie pozyskiwania gwarancji pochodzenia energii elektrycznej zakupionej w 2024r ze źródeł odnawialnych. Uwzględniając zakupione gwarancje pochodzenia całkowita emisje gazów cieplarnianych w zakresie 2 wg metody market-based wyniesie 7 827 tCO2eq, co będzie skutkowało zmniejszeniem emisji gazów cieplarnianych w zakresie 2 wg metody market-based względem roku 2023 o 6% . Analogicznie zmianie ulegnie wartość całkowitej emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1 i 2 wg metody market-based, (tCO2eq), uwzględniając gwarancje pochodzenia energii elektrycznej wartość ta wyniesie 22 793 tCO2eq, co będzie stanowiło wzrost o 6% względem roku poprzedniego.

*** Grupa Unibep nie dokonała rekalkulacji zakresu 3 za 2023 rok zgodnie z założeniami przyjętymi w 2024 roku.

**** Dostępne współczynniki emisji umożliwiły uwzględnienie emisji biogenicznego CO2 z procesu spalania drewna (zakres 1) i dla pewnych kategorii materiałów wykorzystanych przez organizację (kategoria 1, zakres 3).

Nasze emisje w zakresie 1 i 2 w 2024 r. wyniosły ogółem 25 868 ton CO2e w ujęciu market-based oraz 22 702 ton CO2e w ujęciu location-based. W zakresie 2, emisje liczone metodą location-based są niższe od market-based, ze względu na zastosowanie w obliczeniach wskaźników rezydualnych.

W porównaniu do roku 2023, nasze emisje dla sumy zakresu 1 i 2 wzrosły o 20% w ujęciu market-based oraz 8% w ujęciu location-based. Za główny powód wzrostu emisji, pomimo wprowadzanych działań mających na celu jej ograniczanie, uważa się wzrost zużycia energii i paliw spowodowany większym przerobem oraz niepozyaskaniem energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, co miało miejsce w roku poprzednim.

Ze względu na rozszerzenie raportowanych emisji w ramach Zakresu 3 – zarówno poprzez uwzględnienie nowych kategorii, jak i zwiększenie szczegółowości dotychczas analizowanych obszarów – suma emisji dla Zakresów 1, 2 i 3 w bieżącym roku obrotowym nie jest porównywalna z danymi z lat poprzednich.

Intensywność emisji gazów cieplarnianych na przychody netto	Jednostka	2023	2024	Zmiana r/r (%)
Emisja gazów cieplarnianych zakres 1 i 2				
Emisje gazów cieplarnianych z zakresu 1 i 2 (location-based) na przychody netto	MgCO ₂ e/1 mln PLN	8,6	8,7	1%
Emisje gazów cieplarnianych z zakresu 1 i 2 (market-based) na przychody netto	MgCO ₂ e/1 mln PLN	8,9	9,9	12%
Całkowita emisja gazów cieplarnianych				
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (location-based) na przychody netto	MgCO ₂ e/1 mln PLN	-	486	-
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (market-based) na przychody netto	MgCO ₂ e/1 mln PLN	-	487	-

Do wyliczenia intensywności emisji gazów cieplarnianych (GHG) Grupa wykorzystuje przychody netto za dany okres sprawozdawczy, zgodnie z danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym (pkt 2.3). Przychody netto wyniosły 2 606 858 112 PLN. Intensywność emisji została obliczona jako całkowita emisja GHG podzielona przez milion PLN przychodów netto.

Grupa nie identyfikuje kwot CapEx zainwestowanych w okresie sprawozdawczym w związku z działalnością gospodarczą związaną z węglem, ropą i gazem oraz nie posiada emisji zamrożonych.

E1-7 Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla

Na przestrzeni 2024 roku Grupa Unibep nie prowadziła zakupu jednostek offsetów oraz Carbon Credits. W 2024 r. przedsiębiorstwo uniknęło emisji w wysokości 4 722 ton CO₂e w wyniku zastosowania materiałów biogenicznych, które umożliwiają długoterminowe magazynowanie węgla. Wszystkie emisje uniknięte wynikają z zastosowania biogenicznych surowców w łańcuchu wartości.

E1-8 Wewnętrzne ustalanie opłat za emisję gazów cieplarnianych

Na przestrzeni 2024 roku Grupa Unibep nie ustaliła wewnętrznej ceny jednostki emisji gazów cieplarnianych, która byłaby stosowana w procesach związanych z zarządzaniem wpływami związanymi ze zmianą klimatu.

E4 Bioróżnorodność

SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Istotne wpływy, ryzyka oraz szanse w zakresie bioróżnorodności zostały przedstawione w ramach ujawnienia SBM-3 w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji.

E4-1 Plan transformacji w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów oraz uwzględnienie różnorodności biologicznej i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym

Grupa Unibep na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiada planu transformacji w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów. Informacja na temat ewentualnego okresu, w którym mógłby taki plan zostać przyjęty przez kierownictwo zostanie przekazana w kolejnym sprawozdaniu.

E4-2 Polityki związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami

Grupa Unibep nie posiada polityki związanej z różnorodnością biologiczną i ekosystemami. Zobowiązanie do dbałości o bioróżnorodność znajduje jednak odzwierciedlenie w strategicznych dokumentach Grupy, takich jak Polityka Zintegrowanego Systemu Zarządzania czy Strategia ESG.

Zgodnie z przyjętą polityką, Grupa dąży do realizowania bieżącej działalności z uwzględnieniem zabezpieczenia środowiska naturalnego oraz ochrony bioróżnorodności z poszanowaniem prawa krajowego i lokalnego oraz myślą o przyszłych pokoleniach. W nawiązaniu do tego, jedną z przyjętych w ramach Strategii ESG ambicji Grupy jest zapewnienie dbałości o jakość wód, powietrza i gleb oraz bioróżnorodność na wszystkich etapach działań, co realizowane jest poprzez uwzględnienie własnych podwyższonych standardów ochrony środowiska na etapie planowania i podczas wykonywania działań.

Podstawowa działalność operacyjna Grupy opiera się na realizacji projektów budowlanych, zlokalizowanych w różnych regionach Polski. Oznacza to, że wpływ na bioróżnorodność i ekosystemy ogranicza się przede wszystkim do terenu konkretnych inwestycji. Jako generalny wykonawca nie mamy wpływu na położenie realizowanych inwestycji budowlanych, a zarządzanie co do zasady ogranicza się do procesu budowlanego i wspierających go operacji.

W przypadku działalności deweloperskiej wpływy, ryzyka i szanse w zakresie różnorodności biologicznej są identyfikowane wcześniej, już na etapie planowania inwestycji. Żadna z inwestycji realizowana w 2024 r. przez Grupę Unidevelopment nie była położona na obszarach chronionych.

W najbliższym czasie zostanie rozważony aspekt wzmocnienia zasad ochrony bioróżnorodności i ekosystemów w łańcuchu dostaw Grupy.

E4-3 Działania i zasoby związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami

Niezależnie od braku posiadania planu transformacji w obszarze związanym z różnorodnością biologiczną i ekosystemami, w 2024 roku Grupa Unibep kontynuowała wielokierunkowe działania według zdefiniowanych w organizacji sposobów i zasad postępowania dla czterech kluczowych obszarów:

- środowisko gruntowo-wodne,
- powietrze,
- bioróżnorodność,
- klimat.

W ramach przyjętej Strategii ESG Grupy realizowane są działania wspierające ochronę bioróżnorodności, m.in. poprzez monitorowanie wpływu realizowanych inwestycji na środowisko (w tym obejmowanie budowy nadzorem przyrodniczym) oraz ograniczanie wpływu na bioróżnorodność i ekosystemy poprzez stosowanie własnych podwyższonych wymagań wynikających z przyjętych standardów ochrony środowiska Grupy.

Jako generalny wykonawca dążymy, by realizacja procesów budowlanych była wykonywana w sposób ograniczający wpływ na otoczenie przyrodnicze podczas organizowania placów budowy, zaplecza, prowadzenia dróg technologicznych, a przede wszystkim podczas prowadzenia prac budowlanych.

Zasadą jest, iż zawsze przestrzegamy adekwatnych zapisów decyzji środowiskowych oraz dodatkowo przyjętych zasad wynikających z dokumentów wewnętrznych pn. standardy ochrony środowiska Grupy Unibep (dostęp do dokumentów: <https://unibep.pl/zrownowazony-rozwoj/standardy-os.html>). Standardy ochrony środowiska porządkują kwestie zarządzania ochroną środowiska w trakcie procesu budowlanego

oraz określają, jakie należy przyjąć metody i rozwiązania, by w jak najmniejszy sposób wpływać na środowisko podczas prac w ramach każdej prowadzonej inwestycji. Ma to na celu zapewnienie prowadzenia działalności Grupy Unibep w sposób gwarantujący bezpieczeństwo środowiska naturalnego oraz zgodność z przyjętą Strategią ESG, polityką ZSZ oraz odpowiednimi wymaganiami prawnymi i innymi wymogami.

Jednocześnie w celu unikania i minimalizowania negatywnego wpływu działań prowadzonych przez Grupę Unibep na różnorodność biologiczną, na początkowym etapie realizacji każdej inwestycji mapujemy potencjalne i bezpośrednie wpływy na środowisko, w tym identyfikujemy, czy i na jakich terenach wartościowych pod kątem bioróżnorodności będziemy prowadzić prace. W zależności od wyników wprowadzamy konkretne działania mające na celu minimalizowanie wpływu i jednocześnie aktywnie poszukujemy szans na wzmacnianie lokalnych ekosystemów i różnorodności biologicznej. W tym celu dla danej inwestycji opracowujemy Plany Działań Środowiskowych, gdzie określamy zakres i podział prac w odniesieniu do każdego zidentyfikowanego aspektu środowiskowego. Gdy wynika to z zapisów decyzji środowiskowych, w trakcie budowy wprowadzany jest właściwy nadzór przyrodniczy. W przypadku Oddziału Infrastruktury około 60% projektów realizowanych w roku 2024 miało zapewniony zespół nadzoru przyrodniczego. Prowadzony monitoring przyrodniczy sprawia, że prowadzone inwestycje realizowane są w sposób nie tylko minimalizujący negatywny wpływ, lecz również wzmacniających ochronę zagrożonych gatunków i siedlisk, np. prowadzone są działania ochronne płazów poprzez ich przenoszenie. Szczegółowa informacja o wprowadzonych nadzorach przyrodniczych dla realizowanych inwestycji w 2024 r. została podana w tabeli pt. Nadzory przyrodnicze w Unibep S.A.

TABELA. NADZORY PRZYRODNICZE W UNIBEP S.A.

Spółka	Oddział	Nazwa budowy	Wymagani specjaliści w nadzorze przyrodniczym	Zakres prac przy wykonywaniu, których nadzór jest wymagany
UNIBEP	GWK	Poznań, ul. Milczańska	nadzór przyrodniczy - przyrodnik	rozbiorka budynków
UNIBEP	INF	DW 689 Bielsk Podlaski - Hajnówka	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	S19 Płoski - Haćki	ornitolog, chiropterolog, herpetolog, entomolog, fitosocjolog	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	S19 Dobrzyniewo - Białystok Zachód	ornitolog, chiropterolog, herpetolog, entomolog, fitosocjolog	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DP 1867N Wierzbiny - Drygały - Skarżyn	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DW 513 Lidzbark Warmiński - Wozławki	ornitolog, chiropterolog, herpetolog	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DK 66 obwodnica Bielska Podlaskiego	zespół przyrodników - specjalista z zakresu siedlisk przyrodniczych, ornitolog, chiropterolog, herpetolog, entomolog	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DW 676 ulica Raginisa w Białymstoku	chiropterolog, ornitolog, dendrolog	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DW 677 Konarzyce - Śniadowo	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DK 65 Nowa Wieś Etcka - granica województwa	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DW 679 Łomża - Mężenin	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DW 653 Olecko - granica województwa	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy

W ramach działań Grupy związanych z realizacją danej inwestycji, jeśli wynika to ze specyfiki projektu, stosowane są również działania odtwarzające i kompensujące wpływ na bioróżnorodność i ekosystemy. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem były to zadania polegające m.in. na montowaniu budek lęgowych, stosowaniu nasadzeń zastępczych, zakładaniu zielonych stropów, budowaniu przejść, przepustów tymczasowych i stałych dla zwierząt czy zbiorników zastępczych dla płazów.

Ważną inicjatywą podjętą przez Spółkę Unidevelopment była decyzja o uzyskiwaniu certyfikatów środowiskowych dla realizowanych projektów, co przekłada się m.in. na zwiększenie dbałości o bioróżnorodność i ekosystemy podczas prowadzenia całego procesu inwestycyjnego. Spółka identyfikuje wpływ na bioróżnorodność na wczesnym etapie inwestycji już podczas jej planowania prowadzone są badania przedrealizacyjne. W tym celu wykonywane są wstępne raporty przyrodnicze przez wykwalifikowanych ekologów (np. wytyczne dotyczące wartości ekologicznej terenu, wskazanie ilości i rodzaju nasadzeń i innych elementów przyrodniczych). Dodatkowo na etapie robót budowlanych powoływany jest mistrz bioróżnorodności, którego zadaniem jest dbałość o środowisko naturalne na każdym etapie budowy. Dodatkowo opracowywane są również plany zarządzania bioróżnorodnością, czyli dokumenty, które określają zakres działań koniecznych do poprawy stanu roślinności i funkcjonowania ekologicznego na czas 5 lat po zakończeniu inwestycji. Tam, gdzie jest to możliwe, poszukiwane są rozwiązania wspierające bioróżnorodność i odbudowę lokalnych ekosystemów. Przykładem jest jedna z realizowanych inwestycji Kusocińskiego w Gdańsku, gdzie wśród rozwiązań ekologicznych, które zostaną wdrożone, warto wymienić m.in. te związane z zarządzaniem wodą i zapobieganiem skutkom ocieplenia klimatu. Wprowadzony będzie m.in. zautomatyzowany system pozwalający na powtórne użycie deszczówki do podlewania roślin w częściach wspólnych. Zgodnie z zaleceniami ekologa na terenie inwestycji znajdzie się odporna na suszę roślinność oraz gatunki miododajne. Zostaną zastosowane nasadzenia zastępcze roślin rodzimych. Aby zwiększyć bioróżnorodność, planowany jest również montaż budek lęgowych dla małych zwierząt oraz hoteli dla owadów. Inwestycja z jednej strony sąsiaduje z rozwiniętym osiedlem mieszkaniowym, a z drugiej z terenami zielonymi. Lokalizacja sprawia, że w tym przypadku szczególnie uzasadniona jest troska o ptaki przemieszczające się w tych okolicach. Nowoczesne budynki ze szklanymi powierzchniami, które są niewidziane dla ptasich oczu, mogą stanowić dla nich zagrożenie. Dla tej inwestycji zostaną zastosowane skutecznie i estetyczne oznaczenia, które ochronią ptaki przed kolizjami z tymi obiektami.

W ramach działalności wykonawczej Grupa Unibep bezpośrednio nie przyczynia się do zmiany sposobu użytkowania gruntów, wód słodkich lub mórz. W ramach działalności deweloperskiej w okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie przyczyniła się do zmiany użytkowania gruntów, wód słodkich lub mórz.

E4-4 Cele związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa nie wyznaczyła celów związanych z różnorodnością biologiczną i ekosystemami.

Niezależnie od tego pośrednim celem związanym z różnorodnością i ekosystemami, zgodnie z obowiązującą w Grupie Strategią ESG jest uwzględnienie własnych podwyższonych standardów ochrony środowiska na etapie planowania i podczas wykonywania działań, co wiąże się z ambicją opracowania katalogu rozwiązań ograniczających wpływ na środowisko możliwych do zastosowania podczas projektowania budynków (działalność deweloperska), realizowania projektów zgodnie z ustalonymi standardami ochrony środowiska (działalność wykonawcza) oraz rozwojem narzędzi do przeciwdziałania awariom środowiskowym oraz do zgłaszania incydentów środowiskowych. Dwa pierwsze cele zostały wdrożone, cel trzeci jest w trakcie realizacji.

Wyznaczenie celów związanych z różnorodnością biologiczną i ekosystemami zostanie poddane analizie podczas aktualizacji obowiązującej do 2025 r. Strategii ESG Grupy.

E4-5 Mierniki wpływu związane ze zmianą w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów **SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym**

W ramach przyjętej Strategii ESG Grupy realizowane są działania wspierające ochronę bioróżnorodności, m.in. monitorowanie wpływu realizowanych inwestycji na środowisko (w tym obejmowanie budowy nadzorem przyrodniczym) oraz ograniczanie wpływu na bioróżnorodność i ekosystemy poprzez stosowanie własnych podwyższonych wymagań wynikających z przyjętych standardów ochrony środowiska Grupy.

Kluczowe w podejmowaniu celowanych działań w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów jest identyfikowanie, czy dana działalność koliduje z obszarem o dużej wartości pod względem bioróżnorodności. W tym celu wykorzystując zasoby <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> weryfikowane jest, czy na obszarze, w którym zlokalizowana jest działalność Grupy istnieją wytyczone formy ochrony przyrody. Sprawdzany jest obszar bezpośredniego sąsiedztwa oraz tzw. strefa buforowa, którą określono na 5 km od miejsca docelowego. Formy ochrony przyrody brane pod uwagę to: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Wyłączono pomniki przyrody oraz ochronę gatunkową roślin, zwierząt i grzybów.

W ramach własnych stałych siedzib Grupa wyróżnia zlokalizowane na terenie objętym ustawowymi formami ochrony przyrody dwie lokalizacje:

- Wytwórnia Mas Mineralno-Asfaltowych w Rożyńsku Wielkim, położona na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Działalność ta wpływa jednak nieznacznie na bioróżnorodność i ekosystem, ponieważ została zlokalizowana na terenie funkcjonującego Zakładu Produkcji Kruszyw. Instalacja funkcjonuje zgodnie z uzyskanymi decyzjami środowiskowymi. Dodatkowo specyfika techniczna instalacji do produkcji masy mineralno-asfaltowej umożliwia jej zdemontowanie i przeniesienie w inne miejsce,
- Plac Składowy w Wasilkowie, zlokalizowany w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej. Plac położony jest w usługowo-przemysłowej części Wasilkowa, a na jego terenie nie występuje żadna instalacja powodująca emisję zanieczyszczeń czy hałasu, zatem negatywny wpływ na teren chroniony jest nieznaczny.

W odniesieniu do żadnej lokalizacji nie został zidentyfikowany negatywny wpływ w kontekście degradacji gruntów, pustyńnienia lub uszczelniania gleby oraz nie stwierdzono potrzeby wdrażania środków łagodzących utratę bioróżnorodności.

W roku 2024 operacje (place budowy) Grupy wchodziły w kolizję z obszarami chronionymi zgodnie z zakresem przedstawionym w tabeli pt. Realizowane w 2024 r. w Grupie Unibep inwestycje znajdujące się na terenach objętych ochroną przyrody.

TABELA. REALIZOWANE W 2024 R. W GRUPIE UNIBEP INWESTYCJE ZNAJDUJĄCE SIĘ NA TERENACH OBJĘTYCH OCHRONĄ PRZYRODY

Spółka	Oddział	Nazwa projektu/ biura/siedziby	Lokalizacja na terenie objętym ochroną [TAK/NIE]	Najbliższy obszar chroniony	Odległość
UNIBEP	INF	WMMA Rożyńsk Wielki	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego	0
UNIBEP	INF	Plac Składowy Wasilków	TAK	Park Krajobrazowy Puszczy Knyszyńskiej im. profesora Witolda Sławińskiego – otulina	0
UNIBEP	GWK	Tymczasowe obozowisko kontenerowe w Wielbarku	TAK	Natura 2000 Puszcza Napiwodzko – Ramcuka	0
UNIBEP	INF	Rozbudowa drogi krajowej nr 63 na odcinku od km 154+336 do km 156+903 z przejściem przez m. Wygoda	TAK	Łomżyński Park Krajobrazowy Doliny Narwi – otulina	bezpośrednie sąsiedztwo
UNIBEP	INF	Projekt i budowa drogi S19 na odcinku Płoski - Haćki	TAK	Natura 2000 Murawy w Haćkach	0
UNIBEP	INF	Projekt i budowa drogi S19 na odcinku Krynice - Dobrzyniewo - węzeł Białystok Zachód	TAK	Natura 2000 Ostoja Knyszyńska	0
				Natura 2000 Puszcza Knyszyńska	0
UNIBEP	INF	Rozbudowa drogi powiatowej nr 1867N (Wierzby) - Drygały - Skarżyn od km 0+000 do km 11+200	TAK	Natura 2000 Ostoja Poligon Orzysz	0
UNIBEP	INF	Przebudowa i rozbudowa drogi powiatowej nr 1934B na odc. Piątnica Włościańska - Kalinowo		Łomżyński Park Krajobrazowy Doliny Narwi wraz z otuliną	0
UNIBEP	INF	Uzbrojenie terenów przemysłowych w m. Szymany	TAK	Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka	0
UNIBEP	INF	DK 63 Borki - Jeże	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu – Puszcza i Jeziora Piskie; Obszar natura 2000 – Puszcza Piska; Korytarz Ekologiczny – ECONET	0
UNIBEP	INF	DK 65 Nowa Wieś Etcka - granica województwa	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego	0
UNIBEP	INF	Łomża - Mężenin	TAK	Łomżyński Park Krajobrazowy Dolina Narwi – otulina	0
UNIBEP	INF	DW 653 Olecko - granica województwa	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich	0
				Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rospudy	0
UNIBEP	INF	Prace na linii kolejowej nr 38 Etka - Korse wraz z elektryfikacją	TAK (fragmenty linii kolejowej przechodzą przez tereny chronione)	Obszary Chronionego Krajobrazu: 1) Pojezierza Etckiego; 2) Krainy wielkich Jezior Mazurskich; 3) Doliny Rzeki Guber	–

W Grupie prowadzony jest również monitoring wyciętych i posadzonych drzew w ramach realizowanych inwestycji, co ma szczególne znaczenie w przypadku działalności deweloperskiej, gdzie Spółka ma bezpośredni wpływ na zakres działań w tym obszarze. W ramach realizowanych w 2024 roku projektów Grupa Unidevelopment posadziła 929 drzew, co przy 417 drzewach wyciętych daje wynik dodatni na poziomie 512 drzew. Wyniki monitorowania za 2024 rok drzew usuniętych i nasadzonych na potrzeby inwestycji Unidevelopment S.A. przedstawia tabela pt. Bilans nasadzeń zastępczych.

TABELA. BILANS NASADZEŃ ZASTĘPCZYCH ZREALIZOWANYCH W SPÓŁCE UNIDEVELOPMENT W 2024 R.

Spółka	Nazwa budowy	Drzewa wycięte [liczba sztuk z minusem]	Drzewa nasadzone [liczba sztuk]	Bilans drzew
UNIDEVELOPMENT	Kusocińskiego, Gdańsk Morena	-79	139	60
UNIDEVELOPMENT	Fama Jeżyce, Poznań	-69	89	20
UNIDEVELOPMENT	Osiedle Idea, Radom	-235	648	413
UNIDEVELOPMENT	Impuls Marywilska, Warszawa	-33	27	-6
UNIDEVELOPMENT	Sadyba Spot, Warszawa	-1	26	25

E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym

E5-1 Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa nie posiada polityk odnoszących się do wykorzystania zasobów oraz gospodarki o obiegu zamkniętym. Zagadnienie dotyczące cyrkularności uwzględnione jest w Polityce Zintegrowanych Systemów Zarządzania. Zgodnie z jej treścią, Grupa dąży do racjonalnego, efektywnego wykorzystania zasobów naturalnych przy uwzględnieniu zmian klimatycznych. Poza tym aspekt wykorzystania zasobów oraz gospodarki o obiegu zamkniętym ujęty jest w Strategii ESG Grupy, w ramach procedur i instrukcji dla funkcjonującego systemu zarządzania środowiskowego oraz przyjętych standardów ochrony środowiska.

W ramach przyjętej strategii ESG w obszarze cyrkularności Grupa zobowiązała się do ograniczenia marnotrawstwa zasobów i minimalizowania ilości wytwarzanych odpadów budowlanych, w tym zwiększenia wskaźnika recyklingu odpadów, które można oddzielić w technicznie rozsądny sposób.

Racjonalne gospodarowanie materiałami oraz powstałymi w trakcie działalności budowlanej odpadami wynika z przyjętych w Grupie standardów ochrony środowiska, które obejmują swoim zakresem zagadnienia:

- Standard 15_Ograniczenie powstawania odpadów budowlanych,
- Standard 06_Magazynowanie odpadów budowlanych,
- Standard 07_Przekazywanie odpadów budowlanych,
- Standard 08_Postępowanie z olejami odpadowymi,
- Standard 09_Postępowanie z azbestem.

E5-2 Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Spółki Unibep oraz Unihouse realizuje inwestycje zgodnie z projektami obejmującymi szczegółowe wymagania w zakresie stosowanych technologii budowlanych, wykorzystywanych materiałów i możliwości skorzystania z rozwiązań zamiennych. Powyższe wpływa na ograniczenie możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu ograniczenie emisji odpadów w zakresie samego projektu, np. preferencje w zakresie zakupów konkretnych kategorii materiałów.

W ramach realizowanych przez Grupę działalności planowane i prowadzone są takie działania, by w pierwszej kolejności optymalnie wykorzystywać zaplanowane do wykorzystania w projekcie surowce i materiały. W ramach zadań działów technicznych Grupy, świadomi wpływu zużywanych materiałów i surowców, opracowując ofertę budowlaną dąży się do optymalizacji wykorzystania kluczowych dla inwestycji materiałów budowlanych.

Duży nacisk w Grupie kładziony jest na prawidłowy proces segregacji odpadów, których powstania nie udało się zapobiec, by móc zapewnić ich dalszy odzysk. W Grupie funkcjonuje proces nakazujący

opracowywanie indywidualnie dla każdej realizowanej inwestycji dedykowanego planu gospodarowania odpadami. Plan definiuje zasady gospodarowania odpadami, przy uwzględnieniu priorytetyzacji powtórnego wykorzystania materiałów i odpadów.

Na mocy ww. dokumentów prowadzony jest monitoring gospodarowania materiałami i zarządzania odpadami, których nie udało się uniknąć. Służby ochrony środowiska przeprowadzają cykliczne przeglądy ochrony środowiska. W spółkach wykonywane są również audyty wewnętrzne w tym zakresie.

Grupa Unibep traktuje wszystkie zagospodarowane przez siebie odpady jako wytworzone bezpośrednio. Odpady wytworzone przez podwykonawców, a jeśli wynika to z warunków umownych, zagospodarowane na zlecenie lub przez Grupę traktowane są jako wytworzone przez Grupę bezpośrednio, gdyż nie ustanowiono mechanizmów podziału takich odpadów.

Stopień segregacji odpadów w całej Grupie w roku 2024 wyniósł 75% w odniesieniu do poziomu 72% osiągniętego w roku 2023 r. (bez uwzględnienia odpadów mas ziemi, które odzyskano w 100%). W 2024 r. w Grupie rozpoczęto wdrażanie procesu monitorowania sposobu zagospodarowania wytworzonych w trakcie realizacji procesu budowlanego odpadów przez stronę trzecią (podwykonawców, podmioty zagospodarowujące odpady), który to będzie kontynuowany w bieżącym roku. Celem jest zapewnienie informacji na temat końcowego zagospodarowania wszystkich wytworzonych na placu budowy odpadów.

Podmioty z Grupy Unibep gospodarują wytworzonymi przez siebie odpadami, powierzając ich składowanie, przetwarzanie i transport firmom, które posiadają stosowne zezwolenia, na podstawie wystawionych kart przekazania odpadów w systemie BDO lub przekazywane są do ponownego wykorzystania osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym niebędącym przedsiębiorcami na podstawie oświadczenia.

Niezależnie od regulacji umownych pomiędzy podmiotem z Grupy Unibep a wykonawcą robót w zakresie odpowiedzialności za usuwanie odpadów, na terenie realizowanych inwestycji obowiązują następujące zasady gospodarowania odpadami:

- segregacja odpadów komunalnych,
- segregacja odpadów budowlanych na podstawowe frakcje m. in. gruz, drewno, materiały izolacyjne, żelazo i stal, gleba,
- odrębne zbieranie odpadów niebezpiecznych do oznakowanych i szczelnych pojemników.

Ponadto, przed przystąpieniem do realizacji prac, wykonawca robót jest zobowiązany określić w Instrukcji Bezpiecznego Wykonania Robót rodzaj i ilość odpadów niebezpiecznych, przewidzianych do wytworzenia oraz wskazać sposób gospodarowania odpadami zgodnie z założeniami planu gospodarowania odpadami stosownie do zakresu swoich robót. Dla wytwarzanych odpadów niebezpiecznych, tj. opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych oraz mineralne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe, podobnie jak dla wszystkich odpadów, wdrażane są działania w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz wewnętrzne standardy.

By zminimalizować ilości odpadów, których nie udało się uniknąć w ramach planowania procesu produkcji budynków modułowych Spółki Unihouse, materiał drewna wykorzystywany jest do tworzenia elementów małej architektury, tj. karmniki, budy dla psów, osiedla jeży, domki dla owadów, które przekazujemy placówkom publicznym i innym instytucjom. Część tej frakcji odpadów wykorzystywana jest w celu zapewnienia ogrzewania pomieszczeń produkcyjnych poprzez ich spalanie w zakładowej kotłowni (produkt uboczny). Pozostałe odpady drewna, a także odpady z płyt gipsowych, wełny mineralnej, odpady z papieru i tektury oraz tworzyw sztucznych odbierane są przez firmy profesjonalnie zajmujące się odzyskiem tych produktów, co daje pewność, że stanowią zasób, które zostanie ponownie wykorzystany.

Część odpadów wytwarzanych na budowie również nadaje się do odzysku. Grupa nie prowadzi działalności handlowej związanej z przetwarzaniem odpadów, czyli odzyskiem, zbieraniem czy unieszkodliwianiem. Zgodnie z przyjętą strategią i standardem OŚ w zakresie ograniczania ilości powstawania odpadów, w Grupie dąży się do takiego sposobu ich zagospodarowania, by możliwe było wtórne ich wykorzystanie, we własnym zakresie lub na zewnątrz. Tam, gdzie jest to możliwe, uzyskiwane są wymagane decyzje administracyjne umożliwiające przetwarzanie wytworzonych odpadów w ramach własnych procesów, by móc je ponownie wykorzystać w ramach realizacji inwestycji budowlanych. Na potrzeby modernizacji oraz budowy dróg, pochodzący z rozbiórki destruktu asfaltowy wykorzystywany jest powtórnie w procesach budowlanych, głównie jako składnik masy mineralno-asfaltowej. Jeśli ze względów technicznych, organizacyjnych lub prawnych własny odzysk jest niemożliwy, wysegregowywana jest jak największa ilość odpadów, by umożliwić ich odzysk przez stronę trzecią.

Dodatkowo w 2024 roku dla dwóch wytwórni mas mineralno-asfaltowych zostały uzyskane decyzje uznania za produkt uboczny pyłów z odpylania powstających w czasie produkcji mieszanek asfaltowych (pyły stanowią 38% wszystkich odpadów, które powstają na terenie wspomnianych wytwórni). Decyzje te umożliwiają ponownie wykorzystanie pyłów jako wypełniaczy w produkcji mieszanek mineralno-asfaltowych.

E5-3 Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

W 2024 r. Grupa osiągnęła znaczne postępy w obszarze cyrkularności, realizując ustalony plan działań zgodnie z przyjętym w ramach Strategii ESG dobrowolnym celem dotyczącym podążania w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym mierzonym poprzez zmniejszanie wskaźnika wytwarzanych bezpośrednio podczas działalności budowlanej odpadów trafiających na składowisko rok do roku.

Działania Grupy polegają przede wszystkim na poszukiwaniu rozwiązań mających na celu zwiększanie wykorzystania we własnej działalności materiałów z recyklingu, poprawianiu skuteczności selektywnego gospodarowania wytworzonymi odpadami oraz zapewnieniu skutecznego gospodarowania produktem ubocznym drewna z produkcji modułowej.

E5-4 Zasoby wprowadzane do organizacji

Grupa nie prowadzi monitoringu ilości zasobów wykorzystanych przez kontrahentów na potrzeby zleconych usług związanych z realizacją inwestycji budowlanych. Monitoring napływu materiałów, w które zaopatruje się Grupa we własnym zakresie prowadzony jest w ramach funkcjonujących systemów księgowo-magazynowych i na dzień sporządzenia sprawozdania system nie pozwala na dokładne ujawnienie ogólnej masy wszystkich wyrobów i materiałów technicznych oraz biologicznych zużytych w okresie sprawozdawczym.

Poniżej Grupa ujawnia istotną pozycję wśród zakupionych zasobów, stanowiącą ok. 75% kosztów wszystkich zakupów związanych z działalnością budowlaną w zakresie 15 kluczowych kategorii towarowych: kruszywa, beton, stal, cement, drewno, styropian, materiały murowe, asfalt, oleje, wełna mineralna, materiały granitowe, ceramika, materiały gipsowe, płyty drewnopochodne, okładziny ścienne.

Wagę poszczególnych zasobów ustalono na podstawie dokumentów sprzedażowych, jeśli uwzględnione były w nich wagowe jednostki metryczne. W pozostałych przypadkach, wagę przyjęto na podstawie przeliczeń związanych z kalkulacją śladu węglowego w obszarze kategorii 1 zakresu 3.

Głównym surowcem wykorzystywanym do produkcji budynków modułowych jest drewno i materiały drewnopochodne. Drewno konstrukcyjne, jako odnawialny surowiec, jest kluczowym materiałem w spółce

Unihouse, dlatego skupiamy się, aby materiał ten pochodził z lasów zarządzanych w sposób odpowiedzialny i z zapewnieniem korzyści środowiskowych, społecznych i ekonomicznych. Przyjmuje się, że ponad 80% zamawianych do produkcji materiałów takich jak: drewno lite, KVH, LVL, belki dwuteowe, płyty OSB, sklejkę - posiada certyfikaty FSC lub PEFC.

W kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa planuje rozszerzać zakres raportowanych danych dotyczących zużycia produktów i materiałów.

Zasoby wprowadzane do organizacji	Jednostka	2024
łączna masa produktów wprowadzonych do organizacji *	Mg	290 181
łączna masa materiałów technicznych wprowadzonych do organizacji **	Mg	3 228 332
w tym całkowita masa wtórnie wykorzystanych lub użytych komponentów, ponownie użytych półproduktów i surowców wtórnych użytych do wytwarzania produktów i usług przedsiębiorstwa (w tym opakowań) ***	Mg	24 736
łączna masa materiałów biologicznych wprowadzonych do organizacji ****	Mg	2 164
w tym pochodzących ze zrównoważonych źródeł *****	Mg	1 199
łączna masa materiałów technicznych i materiałów biologicznych wprowadzonych do organizacji	Mg	3 230 496
łączna masa produktów, materiałów technicznych i materiałów biologicznych	Mg	3 520 678
Wartość procentowa materiałów biologicznych pochodzących ze zrównoważonych źródeł	%	0,03
Wartość procentowa materiałów wtórnie wykorzystanych	%	0

- * do produktów zaliczamy gotowe do użycia wyroby: materiały murowe, płyty konstrukcyjno-wykończeniowe, stal, izolacje, zaprawy, żelbet, szkło, granit, gres
- ** do materiałów technicznych zaliczamy surowce lub półprodukty wykorzystywane do wytwarzania innych wyrobów: asfalt, beton, cement, gips, kruszywa, mączkę wapienną
- *** uwzględniono przetworzony i ponownie wykorzystany destruk
- **** uwzględniono drewno konstrukcyjne
- ***** uwzględniono certyfikaty FSC lub PEFC dla pozyskanego drewna konstrukcyjnego

E5-5 Zasoby odprowadzane z organizacji

Grupa co do zasady nie jest producentem wyrobów gotowych, materiałów lub półproduktów, które wprowadzane byłyby do obrotu. Wyjątek stanowi produkcja i sprzedaż zewnętrzna na niewielką skalę masy mineralno-asfaltowej (5%), co jest niejako działalnością prowadzoną przy okazji produkcji masy na potrzeby realizowanych inwestycji budowlanych spółki Unibep.

Podmioty Grupy wytwarzają odpady w ramach wykonywania robót budowlanych. Jedynie w Unihouse S.A. większość odpadów została wytworzona w fabryce, a nieznaczna ilość odpadów powstała na budowach. Spółka Unibep wytwarza odpady w wyniku świadczenia usług i/lub działalności w zakresie obiektów liniowych, wznoszenia obiektów kubaturowych i innych. Odpady wytworzone podczas wykonywania robót budowlanych to przede wszystkim: gleba, gruz, drewno, destruk oraz zmieszane odpady z budowy. Wytwarzane w fabryce Unihouse S.A. odpady to przede wszystkim: płyty gipsowo-kartonowe, płyty wiórowe, drewno, oraz zmieszane odpady z budowy. Odpady generowane przez Grupę, nie stanowiące odpadów budowlanych, mają charakter nieistotny ze względu na swój charakter (głównie są to odpady socjalno-bytowe) oraz ich niewielką ilość (<1%).

Emisja odpadów na poziomie całego łańcucha wartości Grupy nie odbiega od typowego dla branży budownictwa i dotyczy również fazy związanej z produkcją materiałów, etapu użytkowania infrastruktury, jej modernizacji czy też utylizacji.

W Grupie prowadzony jest monitoring środowiskowy, który uwzględnia kontrolę wytworzonych odpadów. Monitoring jakościowo-ilościowy odpadów prowadzony jest na podstawie danych pozyskanych z kart ewidencji odpadów Grupy, a także wewnętrznych raportów z monitorowania OŚ. Zbierane na bieżąco dane umożliwiają także obliczanie poziomu wysegregowanych odpadów (np. drewna, gleby) i prowadzenie działań na rzecz minimalizacji ich ilości. Ilość generowanych przez Grupę odpadów jest uzależniona w dużej mierze od liczby prowadzonych inwestycji oraz zakresu, rodzaju oraz faz prac budowlanych realizowanych w danym przedziale czasu oraz wprowadzonych zapisów umownych z podwykonawcami. Zgodnie z tymi zapisami oraz obowiązującymi przepisami prawa podmiotem odpowiedzialnym za zagospodarowanie części wytworzonych w trakcie realizacji usługi odpadów na budowach są podwykonawcy, którzy realizują prace budowlane na rzecz Grupy. Grupa nie prowadzi monitoringu sposobu zagospodarowania (odzyskane/nie przeznaczone do odzysku) odpadów przez podwykonawców. Sumę ilości wytworzonych w trakcie działalności budowlanej i zagospodarowanych lub zleconych bezpośrednio przez Grupę odpadów budowlanych w roku 2023-2024 podano w tabeli pt. Odpady budowlane związane z działalnością Grupy.

Procent odzyskanych we własnym zakresie i ponownie wykorzystanych odpadów w 2023 r. wyniósł 20%, natomiast w 2024 r. nastąpił znaczny ich wzrost - osiągnięto poziom 64%. Do obliczeń nie wzięto pod uwagę wytworzonych i ponownie zagospodarowanych mas ziemnych oraz odpadów wytwarzanych i zagospodarowanych bezpośrednio przez podwykonawców, z którymi współpracujemy. W roku 2024 udało się odzyskać 99% odpadów w postaci destruktu, który został ponownie wykorzystany podczas realizacji projektów liniowych. Część odpadów wytworzonych, zgodnie z wymogami ustawodawcy, przekazano osobom fizycznym.

W Grupie na skutek wprowadzonych działań, w roku 2024 r. zmniejszono ilość przekazywanych na składowisko odpadów generowanych z działalności do poziomu 20%, w stosunku do 72% przekazywanych w roku 2023.

W obliczeniach dotyczących odzysku odpadów nie uwzględnia się odpadów, które zostały przekazane do zagospodarowania i odzyskane przez stronę trzecią, gdyż w roku 2024 nie uzyskiwano takich informacji od kontrahentów, ale z uwagi na fakt, iż niejednokrotnie stanowią one cenny materiał można za całą pewnością domniemywać, iż część z nich również została poddana odzyskowi.

TABELA. ODPADY BUDOWLANE ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

	Jednostka	2023	2024	Zmiana r/r
ZASOBY ODPROWADZANE Z ORGANIZACJI*				
Odpady skierowane do odzysku**				
Odpady niebezpieczne	Mg	0	2	-
Przygotowanie do ponownego użycia	Mg	0	0	-
Recykling	Mg	0	0	-
Inne procesy odzysku	Mg	0	2	-
Odpady inne niż niebezpieczne	Mg	341 993	151 500	-56%
Przygotowanie do ponownego użycia	Mg	0	69	-
Recykling	Mg	0	769	-
Odzysk odpadów w fabryce Unihouse S.A.	Mg	56	471	741%
Przetwarzanie odpadów 17 03 02 w instalacji	Mg	4 087	3 736	-9%
Przetwarzanie odpadów 17 03 02 poza instalacjami	Mg	3 000	21 000	600%
Przekazanie odpadów osobom fizycznym ***	Mg	334 850	116 736	-65%
Inne procesy odzysku	Mg	0	8 719	-
Całkowita ilość odpadów skierowanych do odzysku	Mg	341 993	151 502	-56%
Wartość procentowa odpadów poddanych odzyskowi	%	72%	88%	

Odpady skierowane do utylizacji				
Odpady niebezpieczne	Mg	69	13	-81%
Spalanie	Mg	0	0	-
Składowanie	Mg	69	13	-81%
Inne procesy unieszkodliwienia	Mg	0	0	-
Odpady inne niż niebezpieczne	Mg	132 122	21 362	-84%
Spalanie	Mg	0	0	-
Składowanie	Mg	13 2122	21 362	-84%
Inne procesy unieszkodliwienia	Mg	0	0	-
Całkowita ilość odpadów skierowanych do utylizacji	Mg	132 191	21 375	-84%
Całkowita ilość odpadów promieniotwórczych	Mg	0	0	-
Całkowita ilość odpadów niepoddanych odzyskowi	Mg	132 191	21 375	-84%
Wartość procentowa odpadów niepoddanych odzyskowi	%	28%	12%	
Całkowita ilość wytworzonych odpadów	Mg	474 184	172 877	-64%

- * W zestawieniu uwzględniono odpady wytworzone podczas działalności budowlanej Spółki Unibep oraz Unihouse; nie ujęto odpadów wytworzonych przez podwykonawców.
- **Dowodami na odzysk odpadów mogły być odpowiednio – Karty ewidencji odpadów, oświadczenia przekazania odpadów osobom fizycznym, dokumenty potwierdzające recykling (DPR) oraz oświadczenia z firm zewnętrznych o sposobie zagospodarowania odpadów.
- *** W ilości odpadów ujęto masy ziemne (kody odpadów: 17 05 04 i 17 05 06); różnice w sumarycznej ilości wytworzonych odpadów r/r są spowodowane kumulacją w 2023 r. inwestycji liniowych, które związane były z wymianą gruntu - nieprzydatna gleba / urobek został przekazany osobom fizycznym jako odpad.

TAKSONOMIA

Zgodność z Taksonomią EU

Grupa Unibep ujawnia w niniejszym raporcie informacje środowiskowe. Obowiązki z tym związane zostały wprowadzone Rozporządzeniem Parlamentu i Rady (UE) 2020/852 z 18 czerwca 2020 r. I dotyczą zgodności z tzw. unijną Taksonomią działalności zrównoważonej w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje.

Rozporządzenie to, w skrócie nazywane Taksonomią UE (systematyką), przekłada cele klimatyczne i środowiskowe Unii Europejskiej na techniczne kryteria służące ocenie czy dana działalność może być uznana jako zrównoważona w odniesieniu do 6 niżej określonych celów środowiskowych:

1. Łagodzenie zmian klimatu,
2. Adaptacja do zmian klimatu,
3. Zrównoważone wykorzystanie i ochrona zasobów wodnych i morskich,
4. Przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym,
5. Zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola,
6. Ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów.

Taksonomia jest zatem systemem klasyfikacji pozwalającym na zbadanie i ujawnienie, w jakim stopniu prowadzona przez Grupę Unibep działalność jest zrównoważona środowiskowo.

Wszelkiego rodzaju działalność prowadzona przez Grupę Unibep może być przypisana do jednej z trzech kategorii:

- Działalność kwalifikująca się do systematyki, dla której stwierdzono, że spełnione są Techniczne Kryteria Kwalifikacji i Minimalne Gwarancje – jest to działalność zrównoważona środowiskowo,

- Działalność kwalifikująca się do systematyki, dla której nie przeprowadzono badania Technicznych Kryteriów Kwalifikacji lub stwierdzono, że przynajmniej jedno z kryteriów nie jest spełnione lub nie zostały spełnione Minimalne Gwarancje – jest to działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo,
- Działalność niekwalifikująca się do systematyki, dla której nie istnieją Techniczne Kryteria Kwalifikacji (do kategorii tej należą m.in. te rodzaje działalności, dla których kryteria powstaną w przyszłości i wówczas działalność ta będzie kwalifikowała się do Taksonomii).

Techniczne Kryteria Kwalifikacji (TKK) to szczegółowe kryteria pozwalające na jednoznaczne stwierdzenie, czy dana działalność wnosi istotny wkład w jeden z celów środowiskowych i nie wyrządza poważnych szkód pozostałym celom środowiskowym. TKK są zawarte w dwóch aktach prawnych:

1. Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 2021/2139 z dn. 4 czerwca 2021 r. (tzw. „Climate Delegated Act”), które od czasu wydania było nowelizowane dwukrotnie przez następujące akty prawne:
 - a. Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2022/1214 z dnia 9 marca 2022 r., które wprowadziło wymagania dla działalności związanych z wytwarzaniem energii z wykorzystaniem paliw gazowych i energii jądrowej,
 - b. Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2485 z dnia 27 czerwca 2023 r., które wprowadziło nowe rodzaje działalności oraz zmiany do niektórych technicznych kryteriów kwalifikacji

Rozporządzenie 2021/2139 zawiera kryteria istotnego wkładu w dwa cele środowiskowe: łagodzenie zmian klimatu (climate change mitigation, CCM) i adaptacja do zmian klimatu (climate change adaptation, CCA) oraz kryteria niewyrządzania poważnych szkód pozostałym celom środowiskowym (do no significant harm, DNSH).

Rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2023/2486 z dnia 27 czerwca 2023 r.¹ (tzw. „Environmental Delegated Act”). Rozporządzenie to określa TKK dla istotnego wkładu i nieczynienia poważnej szkody w zakresie pozostałych czterech celów środowiskowych: ochrony zasobów wodnych (WTR), gospodarki obiegu zamkniętego (CE), ograniczaniu zanieczyszczeń (PPC) i ochrony bioróżnorodności (BIO).

Minimalne Gwarancje (MG), określone w art. 18 Rozporządzenia 2020/852 są procedurami stosowanymi w celu zapewnienia przestrzegania Wytycznych ONZ dotyczących Biznesu i Praw Człowieka i Wytycznych OECD dla Przedsiębiorstw Wielonarodowych.

Każde przedsiębiorstwo podlegające obowiązkowi wynikającemu z Rozporządzenia 2020/852 jest zobowiązane na podstawie art. 8 Rozporządzenia do ujawnienia trzech wskaźników:

- Udział procentowy obrotu pochodzący z produktów lub usług związanych działalnością zrównoważoną środowiskowo,
- Udział procentowy nakładów inwestycyjnych (CapEx), odpowiadający aktywom lub procesom związanym z działalnością zrównoważoną środowiskowo,

¹ Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2486 z dnia 27 czerwca 2023 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w zrównoważone wykorzystywanie i ochronę zasobów wodnych i morskich, w przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym, w zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrolę lub w ochronę i odbudowę bioróżnorodności i ekosystemów, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem któregośkolwiek z innych celów środowiskowych, i zmieniające rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2178 w odniesieniu do publicznego ujawniania szczególnych informacji w odniesieniu do tych rodzajów działalności gospodarczej.

- Udział procentowy wydatków operacyjnych (OpEx), odpowiadający aktywom lub procesom związanym z działalnością zrównoważoną środowiskowo.

Szczegółowe wymogi dotyczące kalkulacji i ujawniania ww. wskaźników zostały określone w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 2021/2178², tzw. „akcie delegowanym do art. 8”.

Zgodność prowadzonej przez Grupę Unibep działalności z systematyką

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono następujący odsetek obrotu, nakładów inwestycyjnych (CapEx) i wydatków operacyjnych (OpEx) zgodnych z Taksonomią.

	Obrót	CapEx	OpEx
Wartość w 2024 roku	2 606 858 112,20	34 642 484,00	13 447 584,24
Działalność zrównoważona (zgodna z systematyką)	83 420 560,03	977 131,71	0,00
Działalność niezrównoważona (kwalifikująca się do systematyki, ale niezgodna z nią)	2 234 157 590,73	30 276 923,55	0,00
Działalność neutralna (niekwalifikująca się do systematyki)	289 279 961,44	3 388 428,74	0,00

W dalszej części rozdziału opisany jest proces badania zgodności z Taksonomią, zastosowane zasady rachunkowości oraz szczegółowe omówienie trzech wskaźników wyników wraz z tabelami sporządzonymi zgodnie z tzw. aktem delegowanym do art. 8, czyli Rozporządzeniem Delegowanym Komisji (UE) 2021/2178.

Proces badania zgodności z Taksonomią

W celu zbadania zgodności z systematyką przeprowadzony został czteroetapowy proces:

1. Identyfikacja

Etap polegał na przeglądzie całej działalności prowadzonej przez Unibep i spółki zależne Grupy i ustalenie, czy, a jeśli tak to które rodzaje działalności kwalifikują się do systematyki. Przeglądowi podlegały uzyskiwane przez spółki przychody, nakłady inwestycyjne i wydatki operacyjne. Do identyfikacji poszczególnych rodzajów działalności wykorzystano ich opisy zawarte w załącznikach do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2139 oraz 2023/2486, które były porównywane do faktycznie prowadzonej działalności. W przypadku braku dostatecznej jednoznaczności opisu działalności, korzystano pomocniczo ze statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE³.

2. Alokacja

Etap polegał na przypisaniu do poszczególnych zidentyfikowanych w pierwszym etapie działalności wartości obrotu, nakładów inwestycyjnych i wydatków operacyjnych.

3. Weryfikacja

² Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2178 z dnia 6 lipca 2021 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 przez sprecyzowanie treści i prezentacji informacji dotyczących zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej, które mają być ujawniane przez przedsiębiorstwa podlegające art. 19a lub 29a dyrektywy 2013/34/UE, oraz określenie metody spełnienia tego obowiązku ujawniania informacji.

³ Rozporządzenie (WE) nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE Rev. 2 i zmieniające rozporządzenie Rady (EWG) nr 3037/90 oraz niektóre rozporządzenia WE w sprawie określonych dziedzin statystycznych.

Etap polegał na przeprowadzeniu dwóch rodzajów badań:

- W przypadku wszystkich zidentyfikowanych rodzajów działalności przeprowadzono badanie kryteriów istotnego wkładu i niewyrządzania poważnych szkód z wykorzystaniem TKK określonych w załącznikach do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2139. Szczegóły oceny są przedstawione w sekcji Weryfikacja zgodności z Technicznymi Kryteriami Kwalifikacji.
- Została przeprowadzona ocena, czy spełnione są Minimalne Gwarancje. Szczegóły oceny są przedstawione w sekcji dotyczącej Minimalnych Gwarancji.

4. Kalkulacja

Etap polegał na wykorzystaniu informacji wynikowych z etapów drugiego i trzeciego w celu sporządzenia tabel zawierających wymagane informacje oraz opracowaniu niniejszej informacji uzupełniającej, zgodnie z wymogami załączników I i II do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2178.

Proces badania zgodności z systematyką przeprowadzono przez zespół składający się z przedstawicieli spółek Grupy Unibep ze wsparciem zewnętrznej firmy doradczej.

Minimalne Gwarancje

Zgodnie z art. 18 Rozporządzenia 2020/852: „Minimalnymi gwarancjami, o których mowa w art. 3 lit. c), są procedury stosowane przez przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą, które mają zapewnić przestrzeganie Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych oraz Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, w tym zasad i praw określonych w ośmiu podstawowych konwencjach wskazanych w Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy oraz zasad i praw określonych w Międzynarodowej karcie praw człowieka.”

Badanie zgodności z Minimalnymi Gwarancjami zostało zrealizowane zgodnie z rekomendacjami zamieszczonymi w Final Report on Minimum Safeguards autorstwa Platform On Sustainable Finance.

Zgodnie z rekomendacjami, niespełnieniem Minimalnych Gwarancji jest jedna z czterech przesłanek:

1. Nieodpowiednie lub nieistniejące procesy należytej staranności w zakresie praw człowieka, w tym praw pracowniczych, korupcji, opodatkowania i uczciwej konkurencji.
2. Spółka została ostatecznie pociągnięta do odpowiedzialności lub uznana za naruszającą prawo pracy lub prawa człowieka w niektórych rodzajach spraw sądowych z zakresu prawa pracy lub praw człowieka.
3. Brak współpracy z Krajowym Punktem Kontaktowym OECD (dalej KPK OECD) w sprawie zgłoszenia przyjętego przez KPK OECD.
4. Business and Human Rights Resource Centre (BHRRC) podjęło zarzut wobec firmy, a firma nie odpowiedziała na nie w ciągu 3 miesięcy.

W wyniku przeprowadzonego procesu weryfikacji ustalono, że działalność Grupy Unibep prowadzona jest zgodnie z Minimalnymi Gwarancjami.

Weryfikacja zgodności z Technicznymi Kryteriami Kwalifikacji

Weryfikacja zgodności z Technicznymi Kryteriami Kwalifikacji była prowadzona dla wszystkich rodzajów działalności kwalifikujących się do systematyki i polegała na analizie poszczególnych kryteriów istotnego wkładu i niewyrządzania poważnych szkód oraz sprawdzeniu, w jakim stopniu dany rodzaj działalności zgodny jest z TKK określonymi w przepisach Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2139.

Zasady Rachunkowości

W celu obliczenia odsetka obrotu, nakładów inwestycyjnych (CapEx) i wydatków operacyjnych (OpEx) kwalifikujących się do systematyki i zgodnych z nią zastosowano następujące zasady.

Obrót

W odniesieniu do obrotu mianownik stanowiły skonsolidowane przychody Grupy Unibep w roku 2024, ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji Przychody z umów klientami. Do licznika przypisano przychody z działalności kwalifikującej się do systematyki i jednocześnie zgodnej z nią.

Nakłady inwestycyjne (CapEx)

W odniesieniu do nakładów inwestycyjnych (CapEx) mianownik stanowiły nakłady inwestycyjne tj. ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zwiększenia pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, wartości niematerialnych i prawnych oraz prawa do użytkowania aktywów. Do licznika przypisano tę część CapEx, która dotyczy rodzajów działalności kwalifikujących się do systematyki i jednocześnie zgodnej z nią.

Wydatki operacyjne (OpEx)

W odniesieniu do wydatków operacyjnych (OpEx) mianownik stanowiły wszystkie koszty służące do bieżącej obsługi aktywów spółki i utrzymywania ich we właściwej kondycji. Zaliczone do nich zostały takie koszty, związane z utrzymaniem właściwego funkcjonowania budynków, urządzeń i pojazdów wykorzystywanych przez Grupę. Zgodnie z Rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2021/2178: *Jeżeli wydatki operacyjne nie są istotne dla modelu biznesowego przedsiębiorstw niefinansowych, przedsiębiorstwa te:*

- a) są zwolnione z obliczania licznika kluczowych wskaźników wyników dotyczących wydatków operacyjnych zgodnie z pkt 1.1.3.2 i ujawniają ten licznik jako równy zero;
- b) ujawniają łączną wartość mianownika wydatków operacyjnych obliczoną zgodnie z pkt 1.1.3.1;
- c) wyjaśniają brak istotności wydatków operacyjnych w swoim modelu biznesowym.

Model biznesowy Grupy obejmuje świadczenie usług budowlanych. Tym samym pomimo posiadania aktywów trwałych (w tym flota pojazdów, park maszynowy) łączna wartość tych aktywów nie jest istotna z punktu widzenia całości kosztów ponoszonych, jak również przychodów generowanych przez Grupę.

Próg istotności przyjęty przez Grupę wynosi 1% wartości przychodów. Jeśli wartości mianownika wskaźnika OPEX rozumianego zgodnie z Taksonomią, będzie stanowiła mniej niż 1% wartości przychodów za powiązany okres, wówczas wskaźnik ten zostanie uznany za nieistotny dla modelu biznesowego grupy.

Dane wykorzystane do obliczeń pochodziły z systemu finansowo-księgowego Grupy Unibep i z systemów finansowo-księgowych poszczególnych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy.

Ujawnienie w niniejszym raporcie dotyczy ostatniego roku obrotowego, tj. okresu 01.01.2024-31.12.2024.

Grupa uniknęła podwójnego liczenia podczas przypisywania obrotu i nakładów inwestycyjnych poprzez dokonanie stosownych włączeń konsolidacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami rachunkowymi. W przypadku wydatków operacyjnych, które w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 2021/2178 definiowane są w sposób nie odnoszący się do międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej, dokonano przeglądu wszystkich kont w systemie rachunkowym Grupy, a następnie

zidentyfikowane pozycje spełniające definicję OpEx'u przypisano każdorazowo do danego rodzaju działalności kwalifikującej się do systematyki lub do zbioru pozostałych wydatków operacyjnych (nie kwalifikujących się do systematyki).

W trakcie analizy nie zidentyfikowano rodzajów działalności przyczyniających się do więcej niż jednego celu środowiskowego. Nie istniała w związku z tym potrzeba stosowania specjalnych procedur w celu uniknięcia podwójnego liczenia.

Weryfikacja zgodności z Technicznymi Kryteriami Kwalifikacji była prowadzona dla wszystkich rodzajów działalności kwalifikujących się do systematyki i polegała na analizie poszczególnych kryteriów istotnego wkładu i niewyrządzania poważnych szkód. W przypadku innych rodzajów działalności, nie przekraczających progu istotności, analiza nie była prowadzona, a tego typu działalność została ujęta jako kwalifikująca się do systematyki, ale niezgodna z nią.

Analiza wykazała brak konieczności szczegółowej dezagregacji kluczowych wskaźników wyników pomiędzy poszczególne jednostki operacyjne Grupy zgodnie z pkt 1.2.2.3. Załącznika I do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2178.

DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ENERGIĄ JĄDROWĄ I GAZEM ZIEMNYM

Działalność związana z energią jądrową		
1	Przedsiębiorstwo prowadzi badania, rozwój, demonstrację i rozmieszczenie innowacyjnych instalacji wytwarzania energii elektrycznej wytwarzających energię w ramach procesów jądrowych przy minimalnej ilości odpadów z cyklu paliwowego, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
2	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę i bezpieczną eksploatację nowych obiektów jądrowych w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła technologicznego, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
3	Przedsiębiorstwo prowadzi bezpieczną eksploatację istniejących obiektów jądrowych wytwarzających energię elektryczną lub ciepło technologiczne, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru z energii jądrowej, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
Działalność związana z gazem ziemnym		
4	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę lub eksploatację instalacji do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
5	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do skojarzonego wytwarzania energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
6	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do wytwarzania ciepła wytwarzających energię cieplną/chłodniczą z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE

Z uwagi na fakt, iż Grupa Unibep nie prowadzi działalności związanej rodzajami działalności wskazanymi w powyższej tabeli, w raporcie nie zamieszcza się tabel towarzyszących ujawnieniom kluczowych wskaźników wyników dla działalności 4.26-4.31 dotyczących energii jądrowej i gazu ziemnego, gdyż we wszystkich wykazywano by jedynie wartości zerowe.

Poniżej tabele taksonomiczne.

Obrót

TABELA 1: ODSETEK OBROTU ZGODNEGO Z SYSTEMATYKĄ

Rok obrotowy 2024	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH „nie czyni poważnych szkód”									
Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Obrót (wartość bezwzględna)	Część obrotu	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenia	Bioróżnorodność i ekosystemy	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenia	Bioróżnorodność i ekosystemy	Minimalne gwarancje	Udział procentowy obrotu kwalifikującego się lub zgodnego z systematyką, rok 2024	Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia
			%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodna z systematyką)																			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	51 740 266,59	1,98%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	1,98%		
Wytwarzanie energii cieplnej/chłodniczej z bioenergii	CCM 4.24	21 207 147,99	0,81%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	0,81%		
Infrastruktura na potrzeby transportu kolejowego	CCM 6.14	10 401 345,45	0,40%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	0,40%	E	
Produkcja energii elektrycznej z wykorzystaniem technologii fotowoltaicznej	CCM 4.1	71 800,00	0,00%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	0,00%		
Obrót ze zrównoważonej środowiskowo działalności (zgodnej z systematyką) (A.1)		83 420 560,03	3,20%							T	T	T	T	T	T	T	3,20%		

W tym wspomagająca		10 401 345,45	0,40%								T	T	T	T	T	T	T	0,40%		
W tym na rzecz przejścia		0,00	0,00%								T	T	T	T	T	T	T	0,00%		
A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																				
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	1 622 624 812,34	62,24%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									62,24%		
Infrastruktura wspomagająca transport drogowy i transport publiczny	CCA 6.15	586 502 027,52	22,50%	N/EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									22,50%		
Wytwarzanie energii cieplnej/chłodniczej z bioenergii	CCM 4.24	9 861 179,46	0,38%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,38%		
Infrastruktura na potrzeby mobilności osobistej, logistyka rowerowa	CCM 6.13	8 799 348,82	0,34%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,34%	E	
Wysokosprawna kogeneracja energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z gazowych paliw kopalnych	CCM 4.30	4 468 450,74	0,17%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,17%		T
Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/chłodniczych	CCM 4.15	1 901 771,50	0,07%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,07%		
Obrót z działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (niezgodnej z systematyką) (A.2)		2 234 157 590,73	85,70%															85,70%		
Razem (A.1.+A.2.)		2 317 578 150,76	88,90%															88,90%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																				
Obrót z działalności niekwalifikującej się do systematyki (B)		289 279 961,44	11,10%																	
Razem (A+B)		2 606 858 112,20	100,00%																	

Nakłady inwestycyjne (CapEx)

TABELA 2: ODSETEK NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH (CapEx) ZGODNYCH Z SYSTEMATYKĄ

Rok obrotowy 2024	2024			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH „nie czyni poważnych szkód”									
Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Nakłady inwestycyjne w ujęciu bezwzględnym	Udział procentowy nakładów inwestycyjnych	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenia	Bioróżnorodność i ekosystemy	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenia	Bioróżnorodność i ekosystemy	Minimalne gwarancje	Udział procentowy nakładów inwestycyjnych kwalifikujących się do systematyki, rok 2024	Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia
				%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodna z systematyką)																			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	606 050,30	1,75%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	1,75%		
Wytwarzanie energii cieplnej/chłodniczej z bioenergii	CCM 4.24	248 406,11	0,72%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	0,72%		
Infrastruktura na potrzeby transportu kolejowego	CCM 6.14	121 834,29	0,35%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	0,35%	E	
Produkcja energii elektrycznej z wykorzystaniem technologii fotowoltaicznej	CCM 4.1	841,02	0,00%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	0,00%		
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		977 131,71	2,82%							T	T	T	T	T	T	T	2,82%		

W tym wspomagająca		121 834,29	0,35%								T	T	T	T	T	T	0,35%		
W tym na rzecz przejścia		0,00	0,00%								T	T	T	T	T	T	0,00%		
A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	19 006 323,37	54,86%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								54,86%		
Infrastruktura wspomagająca transport drogowy i transport publiczny	CCA 6.15	6 869 885,89	19,83%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								19,83%		
Wytwarzanie energii cieplnej/chłodniczej z bioenergii	CCM 4.24	115 507,15	0,33%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,33%		
Infrastruktura na potrzeby mobilności osobistej, logistyka rowerowa	CCM 6.13	103 069,59	0,30%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,30%	E	
Wysokosprawna kogeneracja energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z gazowych paliw kopalnych	CCM 4.30	52 340,39	0,15%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,15%		T
Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/chłodniczych	CCM 4.15	22 276,06	0,06%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,06%		
Produkcja energii elektrycznej z wykorzystaniem technologii fotowoltaicznej	CCM 4.1	135 038,42	0,39%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,39%		
Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	CCM 6.5	3 731 982,49	10,77%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								10,77%		T
Usługi transportu drogowego towarów	CCM 6.6	240 500,00	0,69%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,69%		T
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (niezgodnej z systematyką) (A.2)		30 276 923,55	87,40%														87,40%		
Razem (A.1.+A.2.)		31 254 055,26	90,22%														90,22%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki (B)		3 388 428,74	9,78%																
Razem (A+B)		34 642 484,00	100,00%																

9.3. SPOŁECZEŃSTWO

Informacje dotyczące kwestii społecznych

S1 Osoby świadczące pracę na rzecz przedsiębiorstwa SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron

Informacje dotyczące wpływu interesów, opinii oraz praw zainteresowanych stron zostały przedstawione w sekcji ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji w ramach ujawnienia SBM-2.

SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

W Grupie Unibep nie zidentyfikowano operacji narażonych na ryzyko wystąpienia przypadków pracy przymusowej ani pracy dzieci.

Jednocześnie, w 2024 roku nie przeprowadzono analizy dotyczącej wpływu przyjętych celów oraz strategii zarządzania adaptacją do zmian klimatycznych na pracowników i pracowniczki Grupy.

Charakterystyka osób zatrudnionych w Grupie Unibep

Grupa Unibep zatrudnia pracowników o różnorodnych kompetencjach zawodowych i stażu pracy.

Pracownicy dedykowani są do obsługi poszczególnych profili działalności biznesowej Grupy, w tym w szczególności działalności budowlanej, produkcyjnej i deweloperskiej.

W ramach tak ogólnie zdefiniowanej linii podziału, zatrudniamy pracowników na stanowiska nierobotnicze i stanowiska robotnicze.

Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych:

1. stanowią kadrę bezpośrednio uczestniczącą w procesie budowlanym w ramach budownictwa kubaturowego, energetycznego, przemysłowego, infrastrukturalnego lub w procesie produkcyjnym. Zatrudniamy pracowników o wysokich kompetencjach zawodowych, posiadających uprawnienia do realizacji prac budowlanych, drogowych, mostowych, projektowych. Do mniej skomplikowanych robót, dedykujemy pracowników stanowiących kadrę niższego szczebla. W naszych strukturach znajdują zatrudnienie również absolwenci szkół wyższych, niemający doświadczenia zawodowego, ponieważ dopiero rozpoczynają swoją drogę zawodową.
2. zatrudnieni są w działach wspierających produkcję budowlaną, produkcyjną lub zajmują się obsługą procesów występujących w segmencie deweloperskim. W tym obszarze pracę świadczą pracownicy zatrudnieni m.in. w działach produkcji bezpośredniej na fabryce, w dziale produkcji pomocniczej, laboratoriach, centralnych zakupach, działach projektowych, zespołach ofertowych.
3. w celu zapewnienie sprawnego funkcjonowania firmy zatrudnieni są w działach back office'u.

Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych stanowią kadrę bezpośrednio uczestniczącą w procesie budowlanym lub produkcyjnym. Przy realizacji prac wymagających legitymowaniem się specjalistycznymi uprawnieniami, zatrudniamy pracowników posiadających odbyte kursy zawodowe, np. jako operatorów sprzętu wykorzystywanego w budownictwie infrastrukturalnym, kierowców samochodów ciężarowych, operatorów suwnic.

Działalność zawodowa naszych pracowników skoncentrowana jest w różnych lokalizacjach na terenie Polski i poza granicami kraju, w tym np. na terenie Niemiec, Norwegii i Białorusi.

S1-1 Polityki związane z własną siłą roboczą

Grupa Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, regionie znanym z różnorodności kulturowej i społecznej, kładzie szczególny nacisk na poszanowanie zasad równości oraz tworzenie bezpiecznych i sprzyjających warunków pracy. Firma aktywnie wspiera różnorodność, która jest postrzegana jako wartość, a nie przeszkoda w organizacji.

Każdy nowo zatrudniony pracownik podpisuje oświadczenie potwierdzające zapoznanie się z zasadami równego traktowania w zatrudnieniu. Grupa Unibep nie toleruje żadnej formy dyskryminacji – bezpośredniej ani pośredniej – ze względu na płeć, wiek, niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną czy formę zatrudnienia.

Spółka wdrożyła procedurę „Przeciwdziałanie mobbingowi i dyskryminacji w Grupie Unibep”, której celem jest ochrona pracowników przed niepożądanymi zjawiskami, takimi jak mobbing, molestowanie czy dyskryminacja. Procedura ta przewiduje także działania interwencyjne oraz wspieranie budowania pozytywnych relacji między pracownikami. Regularne szkolenia wewnętrzne uświadamiają pracownikom znaczenie zakazu mobbingu i dyskryminacji. Kodeks postępowania Grupy promuje wartości, które wspierają poszanowanie godności i różnorodności.

Zatrudniając pracowników z różnych środowisk kulturowych, społecznych i zawodowych, Grupa Unibep tworzy kreatywne miejsce pracy, w którym różne style myślenia i doświadczenia wzajemnie się uzupełniają. Promowanie różnorodności i równych szans pozwala na budowanie efektywnych zespołów oraz sprzyja pełnemu rozwojowi potencjału zawodowego pracowników. Obecnie trwa opracowywanie sformalizowanej polityki różnorodności, która uzupełni istniejące zasady i wartości opisane w dokumencie „Wspólnota zasad i celów”, z którym zapoznawany jest każdy nowo zatrudniony pracownik firmy.

W Grupie Unibep funkcjonują dokumenty, których zapisy dotyczą i gwarantują poszanowanie różnorodności i równości szans. Są to:

1. Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy Unibep
2. Regulaminy pracy we wszystkich pozostałych spółkach Grupy
3. Kodeks postępowania w Grupie Unibep
4. Procedura „Przeciwdziałanie mobbingowi, dyskryminacji i molestowaniu w GK Unibep”

Kształtowanie bezpiecznych warunków pracy to nasz priorytet, prowadzimy działalność wymagającą od nas szczególnie uważnego podejścia do zasad bezpieczeństwa.

Grupa Unibep wdrożyła system zarządzania zdrowiem i bezpieczeństwem pracowników oparty na standardzie ISO 45001, który został wydany przez Międzynarodową Organizację Normalizacyjną w 2018 roku. System ten określa wymagania dotyczące zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy (BHP) oraz dostarcza wytycznych umożliwiających ciągły monitoring i optymalizację działań w tym zakresie. Wdrożony system obejmuje wszystkich pracowników oraz wszystkie lokalizacje – biura, fabryki i budowy.

Za nadzór nad przestrzeganiem zasad BHP odpowiada Biuro BHP, które współpracuje z Działem Prawnym w zakresie monitorowania zmian w przepisach prawnych. Informacje o nowych regulacjach są regularnie udostępniane w intranecie Grupy, a także przesyłane pracownikom drogą e-mailową. Biuro BHP prowadzi także wizyty kontrolne, nadzoruje działania prewencyjne i organizuje szkolenia. W biurze centralnym pracuje sześć osób, w tym Dyrektor BHP, specjaliści oraz inspektorzy ds. BHP.

W Grupie Unibep funkcjonują Komisje BHP, które pełnią funkcje doradcze i opiniotwórcze:

- Komisja BHP Unibep S.A. składa się z ośmiu członków, a dla Oddziału Infrastruktury powołano odrębną komisję,
- Komisja BHP w Unihouse S.A. również liczy ośmiu członków i działa od 2019 roku, po utworzeniu spółki Unihouse.

Posiedzenia Komisji odbywają się raz na kwartał, a ich efektem są protokoły zawierające m.in.:

- przeglądu warunków pracy,
- okresowej oceny stanu BHP,
- opiniowanie środków zapobiegających wypadkom,
- analizę zdarzeń potencjalnie wypadkowych,
- formułowania wniosków dotyczących poprawy warunków pracy,
- standardy Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie.

W Unihouse S.A., po przeniesieniu zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Unihouse Oddział Unibep S.A. w Bielsku Podlaskim do spółki Unihouse S.A., od 2019 r. została powołana własna Komisja BHP, w skład której wchodzi ośmioro członków.

Grupa Unibep realizuje kompleksowy program szkoleń z zakresu BHP, obejmujący:

- szkolenia wstępne prowadzone przez służby BHP i bezpośrednich przełożonych,
- szkolenia okresowe monitorowane za pomocą rejestrów w intranecie.

Od 2015 roku Unibep S.A. jest członkiem Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie – inicjatywy skupiającej 18 sygnatariuszy, której celem jest poprawa bezpieczeństwa na budowach. Porozumienie promuje kulturę bezpieczeństwa, wdrażając rozwiązania systemowe, takie jak: wspólne wzory dokumentów, modele potwierdzania kwalifikacji zawodowych czy okresowe szkolenia.

Kodeks Postępowania Grupy Unibep definiuje standardy etyczne i zasady postępowania obowiązujące wszystkich pracowników, niezależnie od formy zatrudnienia. Kodeks wyznacza standardy w kluczowych obszarach, takich jak:

- przestrzeganie prawa i etyki,
- prawa człowieka, w tym zakaz mobbingu, dyskryminacji i molestowania,
- zdrowie i bezpieczeństwo w pracy,
- przeciwdziałanie korupcji i konfliktom interesów.

Kodeks stanowi punkt odniesienia dla wszystkich wewnętrznych regulacji Grupy i jest zobowiązujący zarówno dla pracowników, jak i kontrahentów, którzy akceptują zasady etyczne jako część umowy.

Grupa Unibep zobowiązuje wszystkich pracowników do przestrzegania przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz standardów etycznych. Wszyscy zatrudnieni, niezależnie od stanowiska, mają obowiązek unikać działań, które mogłyby naruszyć wizerunek lub dobre imię organizacji. Firma działa z poszanowaniem dobrych obyczajów oraz praktyk społeczności lokalnych w regionach, w których prowadzi działalność.

Pracownicy są uznawani za największą wartość organizacji, dlatego w Grupie Unibep surowo zakazane są wszelkie działania naruszające prawa człowieka lub pracownika. Relacje między przełożonymi a podwładnymi oparte są na wzajemnym szacunku, a zależność służbowa nie może być nadużywana. W relacjach między pracownikami obowiązuje uczciwość i wzajemny szacunek.

Organizacja zapewnia równouprawnienie i przestrzega zakazu dyskryminacji ze względu na płeć, wiek, narodowość, niepełnosprawność, orientację seksualną czy inne cechy chronione. Zakazane są również mobbing, molestowanie oraz inne formy niewłaściwego zachowania. W tym celu wdrożono procedurę Przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji, która zapewnia ochronę pracowników oraz umożliwia skuteczne reagowanie na ujawnione przypadki. Procedura ta jest regularnie omawiana w ramach szkoleń wewnętrznych, a pracownicy potwierdzają znajomość jej zasad w formie pisemnej.

Grupa Unibep zapewnia zdrowe i bezpieczne środowisko pracy, jednocześnie dążąc do utrzymania równowagi między życiem zawodowym a prywatnym pracowników. Działania firmy koncentrują się na zapewnieniu najwyższych standardów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, co wpisuje się w szerszą politykę zrównoważonego rozwoju organizacji.

Organizacja zachęca pracowników do zgłaszania wszelkich naruszeń, takich jak przypadki mobbingu, dyskryminacji czy nieprawidłowości w miejscu pracy. Wszystkie zgłoszenia są traktowane z najwyższą powagą, a firma podejmuje działania mające na celu wyeliminowanie problemów oraz ich negatywnych skutków.

S1-2 Procedury współpracy z własnymi pracownikami i przedstawicielami pracowników w zakresie wpływów

W Grupie Unibep odpowiedzialność za współpracę z pracownikami spoczywa bezpośrednio na menedżerach i dyrektorach odpowiedzialnych za podległe komórki organizacyjne. Współpraca z pracownikami odbywa się zazwyczaj bezpośrednio, a w stosownych przypadkach również z przedstawicielami pracowników (np. konsultowanie zapisów Regulaminu Pracy z udziałem związków zawodowych). Opinie zgłaszane przez pracowników są wykorzystywane przez przełożonych do podejmowania bieżących decyzji.

Co dwa lata odbywa się proces pracowniczych ocen okresowych - ocenie podlegają wszyscy pracujący w Grupie Unibep. Cyklicznie są też organizowane badania zadowolenia pracowników - wyniki badań służą do poprawy jakości i warunków pracy oraz są wskazówką dla zarządzających przedsiębiorstwem.

Co roku – we współpracy z Fundacją Grupy Unibep Unitalent- są organizowane spotkania świąteczne dla pracowników i ich rodzin. W 2024 r. wzięto w nich udział ok. 600 osób w trzech lokalizacjach: Bielsk Podlaski, Białystok i Warszawa.

W Grupie Unibep funkcjonuje wielokanałowy schemat komunikacyjny, dzięki czemu pracownicy są informowani o toczących się zmianach oraz planach rozwojowych Grupy, a także wszystkich istotnych wydarzeniach w firmie (m.in. comiesięczny newsletter HR News). O istotnych zmianach operacyjnych Grupa Unibep informuje swoich pracowników z wyprzedzeniem zgodnym z przepisami prawa - dotyczy to m.in. publikacji komunikatów giełdowych, informacji wewnętrznej, czy komunikatorów, którymi posługują się pracownicy, którzy mają dostęp do firmowych adresów e-mail (obecnie jest to ok. 1200 osób). W zakresie działania Działu Kadr i Płac najczęściej zmiany są ogłaszane z wyprzedzeniem

Podstawowe regulacje takie jak Regulamin Pracy czy Regulamin Wynagradzania są konsultowane także ze związkami zawodowymi.

Grupa Unibep zapewnia różnorodne kanały zgłaszania naruszeń dostępne dla wszystkich pracowników. Pracownicy są okresowo informowani o istnieniu takich kanałów za pośrednictwem komunikatów mailowych, intranetu i plakatów wywieszanych w biurach budów. Funkcjonujące w Grupie Unibep kanały

zgłoszeń, z których mogą skorzystać wszyscy pracownicy zostały szerzej opisane w rozdziale S1-3. Kanały zapewniają anonimowość zgłoszeń.

W 2024 roku w Grupie Unibep nie zgłoszono poważnych incydentów dotyczących poszanowania praw człowieka, które naruszałyby zasady określone w Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy lub Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych.

Łączna kwota grzywien, kar, odszkodowań za szkody powstałe w wyniku incydentów i skarg to 0 zł.

S1-3 Procesy niwelowania negatywnych oddziaływań i kanały zgłaszania problemów przez pracowników jednostki

Grupa Unibep prowadzi badania, kontrole oraz audyty, których celem jest identyfikacja oraz ocena ryzyka związanego z pracą. Ich wyniki wykorzystywane są do ewaluacji i ciągłego usprawniania systemu zarządzania zdrowiem i bezpieczeństwem pracowników. Na proces kontroli składają się następujące działania:

Badania środowiskowe na stanowiskach pracy - wynikają m. in. z obowiązującego prawa i związane są np. z narażeniem pracowników na hałas, drgania mechaniczne czy pyły. W 2024 r. zostały wykonane niezbędne pomiary środowiska pracy, a wyniki oceny narażenia zawodowego na czynniki szkodliwe zostały wykorzystane do przeprowadzenia aktualizacji oceny ryzyka zawodowego na stanowiskach pracy.

Ocena ryzyka zawodowego - przeprowadzana jest systematycznie zgodnie z wymaganiami prawnymi i aktualizowana zgodnie z zapotrzebowaniem na wszystkich stanowiskach w spółkach należących do Grupy Unibep. Karty ryzyka zawodowego są powszechnie dostępne dla wszystkich pracowników i zamieszczane są w intranecie w zakładce BHP. W 2024 r. zostały przeprowadzone aktualizacje ocen ryzyka zawodowego, jednocześnie z utworzeniem grup pracowniczych na stanowiskach umysłowych m.in. na stanowiskach administracyjnych, nadzoru budowy, stanowisk kierowniczych czy służby BHP. Zostały dodane również nowe karty oceny ryzyka, zgodnie z nowo utworzonymi stanowiskami pracy na stanowiskach robotniczych.

Przeglądy - są przeprowadzane systematycznie przez służbę BHP, Kierownictwo Budowy, Kierownictwo Kontraktów, Dyrektorów Rynku oraz Kierownictwo Podwykonawców. Dzięki wdrożonemu elektronicznemu systemowi raportowania BHP poprawiono skuteczność realizacji zaleceń, komunikację i odpowiedzialność nadzoru za wyznaczone zakresy oraz podniesiono poziom bezpieczeństwa podczas wykonywania robót budowlanych. Na ujawnione w czasie kontroli wewnętrznych uchybienia i zagrożenia były wydawane zalecenia ustne i pisemne, w formie protokołu lub wpisu w dzienniku BHP. Kierownictwo Budowy i Podwykonawcy są zobligowani do wykonywania zaleceń w obowiązującym terminie. Pracownicy, którzy wykonywali pracę niezgodnie z przepisami i zasadami BHP przechodzili dodatkowy instruktaż BHP z wpisem do wykazu. Firmy podwykonawcze, które nie stosowały się do zaleceń Unibep S.A., narażając zdrowie i życie pracowników, otrzymywały notę BHP. Najwyższe kierownictwo przeprowadzało Wizyty BHP.

Audyty wewnętrzne - są prowadzone w sposób zaplanowany i systematyczny. Wśród wielu kwestii obejmują również cele dotyczące BHP oraz procesy zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy. Wyniki audytów wewnętrznych są brane pod uwagę jako dane wejściowe w procesie oceny zgodności, co pozwala na bieżąco udoskonalać system zarządzania BHP oraz rozwijać go w oddziałach spółki. Karty działań korygujących po audytach wewnętrznych wraz z raportami z audytów są również przedmiotem przeglądów w trakcie spotkań kierownictwa Unibep S.A.

Raportowanie zdarzeń potencjalnie wypadkowych – wszyscy pracownicy są zobowiązani do bieżącego informowania przełożonych o zauważonych w miejscu pracy zagrożeniach. Przełożeni zgłaszają zagrożenia, awarie i zdarzenia potencjalnie wypadkowe do Biura BHP poprzez elektroniczny system zgłaszania. Na podstawie uzyskanych informacji Biuro BHP przesyła alert z informacją o zdarzeniu e-mailem na wszystkie podległe inwestycje. Alerty są umieszczane w widocznym, ogólnodostępnym miejscu na terenie budowy, do informacji wszystkich pracowników, firm podwykonawczych oraz gości. Biuro BHP zbiera dane i prowadzi rejestr zdarzeń potencjalnie wypadkowych. Łącznie w Grupie Unibep w 2024 roku zgłoszono 41 zdarzeń potencjalnie wypadkowych.

Zgodnie z ogólnie przyjętymi i obowiązującymi przepisami BHP, pracownik ma prawo nie wykonywać zadań, które według niego mogą skutkować wypadkiem, urazem bądź wpłynąć na pogorszenie jego stanu zdrowia albo osób znajdujących się w sąsiedztwie.

Pytania pracowników do zarządu spółki. Należy podkreślić, że w związku z wymagającą sytuacją w Grupie Unibep, będącą pochodną wyników spółki za rok 2023 r., w firmie były prowadzone cykliczne spotkania z władzami spółki - odbyły się takie trzy spotkania on-line. W każdym z nich wzięło udział ok. 500 pracowników. W ich czasie, ale także przed i po, pracownicy mieli możliwość zadania pytania dot. wszystkich obszarów działalności. W przypadku pytań przed i po spotkaniach każdy miał możliwość wysłania pytania na adres e-mail rzecznika Unibep SA. Zapewniona była pełna anonimowość.

W sumie e-mailem otrzymaliśmy ok. 40 pytań, na które zostały udzielone odpowiedzi przez prezesa zarządu spółki - Dariusza Blochera. Odpowiedzi zostały zamieszczone w kwartalniku wewnętrznym spółki, pt. "Uniwieści" (nr 68/2024).

W Grupie funkcjonują kanały do dokonywania zgłoszeń naruszenia prawa, nadużyć nieprawidłowości. Do chwili wprowadzenia Ustawy o ochronie sygnalistów istniał kanał wewnętrzny do dokonywania zgłoszeń (kanał elektroniczny – skrzynka mailowa ustanowiona na zewnętrznych serwerach obsługiwana przez osobę powołaną do pełnienia funkcji Koordynatora ds. Zgodności). Wskazano również jako dopuszczalne dokonywanie zgłoszeń drogą pisemną tradycyjną za pomocą listów kierowanych, czy to do Koordynatora ds. Zgodności, czy do samego Zarządu. Ustanawiając takie kanały pracownicy mają możliwość wyboru sposobu zgłaszania nieprawidłowości/naruszeń. W każdej chwili pracownik mógł zgłosić naruszenie do swojego przełożonego lub przełożonego wyższego szczebla, który zobowiązany był do przekazania sprawy dalej tj. do Koordynatora lub Zarządu, w zależności od rodzaju i wagi zgłoszenia. Od chwili obowiązywania Ustawy o ochronie sygnalistów w GK wdrożono nowe rozwiązania, nowy wewnętrzny kanał zgłoszeń, którego dostawcą jest podmiot zewnętrzny, zapewniający jego bezpieczne funkcjonowanie jak i bezpieczeństwo danych związanych ze zgłoszeniami (danych osób dokonujących zgłoszeń i innych uczestników postępowań będących wynikiem zgłoszeń).

W celu zapewnienia zgodności z Ustawą o sygnalistach i spełnieniu obowiązku utworzenia procedury w GK została utworzona i wdrożona do stosowania Procedura dokonywania zgłoszeń naruszeń prawa i prowadzenia działań następczych o której zostali poinformowani wszyscy pracownicy z obowiązkiem zapoznania się. Jednocześnie rozpoczęto i przeprowadzono na budowach i w biurach cykl szkoleń wewnętrznych dla pracowników, które będą kontynuowane w bieżącym roku. Wewnętrzny kanał dokonywania zgłoszeń dostępny jest na stronie intranetowej, a na budowy i do biur przekazywane są do rozwieszenia w widocznym miejscu plakaty informujące o procedurze z kodem QR, po zeskanowaniu którego pracownik przenoszony jest na stronę formularza do dokonywania zgłoszeń.

Nowo zatrudnione osoby podczas onboardingu informowane są o kanałach i sposobach komunikowania nieprawidłowości.

Wdrożona Procedura dokonywania zgłoszeń naruszeń prawa i prowadzenia działań następnych w GK Unibep określa także zasady i środki ochrony osób dokonujących zgłoszeń przed działaniami odwetowymi. Procedura przewiduje możliwość dokonywania zgłoszeń w sposób zapewniający anonimowość.

We wszystkich przypadkach zgłoszonych przez kanały zgłoszeń czy ujawnionych w inny sposób zgłoszeniach nieprawidłowości podjęte były stosowne czynności mające na celu ich wyjaśnienie.

S1-4 Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własnych pracowników oraz stosowanie podejść służących ograniczeniu istotnego ryzyka i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własną siłą roboczą oraz skuteczność tych działań

Grupa Unibep kładzie duży nacisk na politykę równego traktowania i zarządzania różnorodnością, szczególnie w obszarze rekrutacji, oceny wyników pracy, szkoleń, awansów i wynagrodzeń. Realizowane w obszarze różnorodności działania obejmują m.in. uwzględnienie jej zasad w dokumentach wewnętrznych, takich jak kultura organizacyjna czy zakładowy układ zbiorowy pracy i regulaminy wynagradzania. Istotną częścią przestrzegania zasad w obszarze różnorodności jest tworzenie właściwej atmosfery w pracy, sprawiającej, że pracownicy czują się doceniani, szanowani oraz mają poczucie, że mogą się rozwijać i w pełni realizować swój potencjał zawodowy.

W odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących informujemy, iż składy Zarządów i Rad Nadzorczych Spółek Grupy są zróżnicowane pod względem wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego. Budownictwo jest specyficzną branżą i w doborze kadry zarządzającej Spółki Grupy kierują się przede wszystkim obiektywnymi kryteriami, w tym kompetencjami niezbędnymi do należytego wykonywania funkcji zarządu, wiedzą, doświadczeniem czy cechami pożądanymi w branży budowlanej oraz w poszczególnych obszarach zarządzania, zgodnie ze specyfiką stanowisk poszczególnych członków organów nadzoru. W składzie Rad Nadzorczych kobiety stanowią 33%. W Zarządzie Spółek kobiety stanowią 9,09% udziału.

Dla uporządkowania realizowanych praktyk, w marcu 2020 r. powstał Kodeks postępowania w Grupie Unibep. Dokument jest zbiorem najbardziej pożądanых zachowań pracowników wobec klientów i partnerów zewnętrznych oraz współpracowników. Kodeks określa podstawowe zasady postępowania w zakresie korupcji, mobbingu i ogólnej współpracy w ramach biznesu.

4 kwietnia 2024 roku Zarząd UNIBEP S.A. przyjął do stosowania procedurę Przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji w Grupie Unibep. Procedura ma na celu sformalizowanie podejmowanych działań zapewniających ochronę pracowników przed mobbingiem, dyskryminacją, molestowaniem seksualnym w miejscu pracy lub w związku z pracą, a w przypadku wystąpienia negatywnego zjawiska określa podejmowane działania interwencyjne oraz konsekwencje wobec osób będących sprawcami.

W zakresie wpływu na bezpieczeństwo pracowników, pracodawca dokonuje szeregu działań minimalizujących ryzyko zdarzeń wypadkowych oraz określa i wdraża szanse na poprawę bezpieczeństwa pracowników. Przed rozpoczęciem pracy każdy pracownik zapoznaje się z kartą oceny ryzyka zawodowego na danym stanowisku i jest wyposażany w środki ochronne, takie jak: hełmy z paskiem podbródkowym, odzież o odpowiedniej widzialności, wymagane środki ochrony indywidualnej, w tym obuwie robocze. Dzięki temu pracownicy są chronieni i pracodawca minimalizuje ryzyko powstania zdarzeń wypadkowych. Ponadto każdy wypadek jest opisywany według standardu pracy Unibep. Po każdym zdarzeniu wypadkowym wdrażane są działania naprawcze, których celem jest uniknięcie podobnej sytuacji w przyszłości. Pracownicy przechodzą szereg szkoleń wstępnych, okresowych i uzupełniających w celu budowania ich świadomości i poprawy warunków pracy na zajmowanych stanowiskach pracy.

Zapobiegając negatywnym skutkom dla pracowników, Biuro BHP kontroluje warunki pracy podczas wizyt BHP i przypomina pracownikom o zasadach stosowania odpowiednich środków ochrony indywidualnej. W razie potrzeby zaleca wdrożenie dodatkowych środków zapobiegawczych, zgodnych z wytycznymi Porozumienia dla bezpieczeństwa w budownictwie. Biuro BHP organizuje cykliczne szkolenia o tematyce odpowiadającej stwierdzonym zaleceniom w celu podnoszenia świadomości pracowników a tym samym minimalizując ryzyko powstania negatywnych skutków na pracownikach.

W celu łagodzenia negatywnych skutków wymagane są i regularnie sprawdzane apteczki pierwszej pomocy, gaśnice i defibrylatory AED pod kątem sprawności, kompletności i łatwości dostępu. W przypadku wystąpienia negatywnych skutków podejmowane są działania naprawcze, po uprzedniej analizie wypadków, w wyniku której opracowane są działania korygujące oraz zapobiegawcze, mające na celu uniknięcie podobnych zdarzeń w przyszłości. Osiąganie pozytywnych skutków materialnych jest priorytetem, dlatego wprowadzono posiłki profilaktyczne dla pracowników wykonujących szczególnie uciążliwą pracę w warunkach budowlanych.

W odniesieniu do skutków materialnych związanych z własną siłą roboczą, podejmowane są różnorodne działania mające na celu zapobieganie i łagodzenie negatywnych skutków dla pracowników. Każdy projekt rozpoczyna się od opracowania wraz z kierownikiem budowy karty otwierającej projekt, która zawiera szczegółowy plan działań związanych z bezpieczeństwem i higieną pracy, co pozwala na wczesne zidentyfikowanie potencjalnych zagrożeń. Regularne wizyty BHP oraz oceny BHP mają na celu monitorowanie przestrzegania zasad bezpieczeństwa w miejscu pracy, a także wykrywanie wszelkich niedociągnięć w tym zakresie. Dokonywane są w systemie informatycznym, który zawiera informacje o zaleceniach BHP oraz wynikach przeprowadzonych działań korygujących. System pozwala na pełny monitoring podejmowanych działań w celu poprawy warunków pracy. Dodatkowo digitalizacja procesów BHP pozwala na efektywne zarządzanie dokumentacją i szybkie reagowanie na pojawiające się zagrożenia. Dzięki digitalizacji w każdej chwili każdy pracownik ma dostęp do procedur i standardów w Grupie Unibep.

W Grupie Unibep podejmowanych jest szereg systemowych działań prewencyjnych, ustrukturyzowanych i doraźnych mających na celu stworzenie środowiska pracy zapewniającego pracownikom poczucia stabilizacji materialnej gratyfikacji finansowej za pracę odpowiedniej do kompetencji zawodowych pracownika i jakości świadczonej pracy oraz transparentności zasad kontynuowania zatrudnienia.

We wszystkich spółkach Grupy Unibep obowiązują wewnątrzzakładowe akty prawa pracy. Uregulowania tam zawarte gwarantują pracownikom warunki pracy i wynagradzania uzależnione wyłącznie od zajmowanego stanowiska pracy - niezależnie od jakichkolwiek innych kryteriów. Za wartość nadrzędną uznajemy zapewnienie pracownikom jednakowej płacy za taką samą pracę lub pracę tego samego rodzaju. Zasada ta stanowi podstawę długoterminowej polityki personalnej Grupy.

Rokrocznie na przełomie listopada i grudnia danego roku kalendarzowego następuje przegląd aktualnego zatrudnienia i planowanie struktury zatrudnienia na następny rok kalendarzowy. Dzięki takiej praktyce jakiegokolwiek plany mające wpływ na zatrudnienie danego pracownika są określane z dużym wyprzedzeniem czasowym. Stwarza to pracownikom przestrzeń na zaktywizowanie działań mających na celu znalezienie nowego zatrudnienia poza strukturami Grupy, a pracodawcy do rozwiązania stosunku pracy w drodze wzajemnego konsensusu.

Podobne zasady transparentności zatrudnienia występują w przypadku pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych zajmujących się szeroko rozumianą produkcją. W przypadku pracowników stanowiących kadrę budowy, zawsze przed rozpoczęciem prac na danym projekcie, opracowywany jest przez kierownika tego projektu schemat organizacyjny zatrudnienia na danej budowie uwzględniający potrzeby zatrudnienia pracowników na danych stanowiskach i czasookres ich zatrudnienia.

Dodatkowo systematycznie odbywają się narady kadrowe z udziałem dyrektorów zarządzających danym obszarem mające na celu analizę potrzeb kadrowych na kolejne okresy. Na naradach personalnie przyporządkowani są pracownicy do konkretnych projektów. Zapewnia to możliwość dokładnego rozpoznania potrzeb zatrudnieniowych w odniesieniu do kontraktów będących w toku realizacji, jak i kontraktów uruchamianych w najbliższej perspektywie czasowej. Taki stały monitoring umożliwia pracodawcy planowanie i kontrolę struktury zatrudnienia. Pracownicy mają bieżącą wiedzę o ich sytuacji kadrowej.

Fakt, że Unibep stanowi Grupę, umożliwia pracodawcy elastyczność w zakresie proponowania pracownikom zatrudnienia w spółkach naszej Grupy. Jest to szczególnie istotne w sytuacji, gdy na skutek cykli koniunkturalnych w gospodarce, istnieją wahania w zakresie zapotrzebowania na pracowników danej branży. W drodze porozumień z pracownikami, następuje uzupełnianie luk kadrowych w tych segmentach, które sygnalizują wzmożone zapotrzebowanie na zatrudnienie pracowników. Dzięki naszej różnorodności stwarzamy pracownikom możliwość kontynuowania zatrudnienia.

Grupa Unibep stale rozwija swoją działalność w zakresie profili budownictwa. Umożliwia to pracodawcy kierowanie pracowników do uczestnictwa w ich realizacji. Dzięki temu niwelowana jest konieczność rozwiązywania stosunków pracy z pracownikami.

Grupa Unibep to organizacja nastawiona na silny rozwój kompetencji zawodowych pracowników. Organizowane są szkolenia i kursy podnoszące kwalifikacje pracowników lub umożliwiające adaptację pracowników na nowych stanowiskach pracy. Takie podejście do podnoszenia kompetencji zawodowych jest istotnym elementem stabilizacji zatrudnienia pracownika w naszej organizacji.

W Grupie Unibep pracownicy mają dostęp do wsparcia psychologicznego. Możliwe są indywidualne konsultacje psychologiczne. Systematycznie organizowane są webinaria poruszające tematy wspomagające zachowanie dobrostanu psychicznego pracowników.

Nie bez znaczenia pozostaje również praktyka w zakresie wydatkowania środków z Zakładowego Funduszu Socjalnego. Ważnymi celami realizowanymi w tym obszarze jest udostępnienie pracownikom możliwości aktywności fizycznej poprzez wynajmowane przez pracodawcę boiska lub hale sportowe. Ponadto pracodawca partycypuje w finansowaniu kart sportowych dostępnych pracownikom.

W przypadkach, gdy konieczność ustania zatrudnienia wynika z przyczyn dotyczących pracodawcy, rozwiązywane są stosunki pracy w trybie dającym pracownikom prawo do odprawy pieniężnej na zasadach obowiązujących w prawie pracy.

S1-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami

Organizacja przyjęła cele, które w części odnoszą się do zmniejszenia negatywnego wpływu na pracowników. Cele te otrzymało najwyższe kierownictwo i kaskadowane jest na niższe szczeble. Jednym z założeń jest redukcja wypadków poważnych. W tym celu prowadzonych jest szereg działań mających na celu ich redukcję od zaangażowania Wyższego Kierownictwa poprzez działania operacyjne Biura BHP.

W celu redukcji incydentów związanych z przestrzeganiem przepisów BHP w 2024 roku Biuro BHP:

a) zorganizowało szereg szkoleń pracownikom na tematy:

- Bezpieczna praca na wysokości
- Pierwsza pomoc
- Transport pionowy

- Rusztowania praktyczne wskazówki do odbioru/przeglądów rusztowań
 - Dokumentacja BHP
 - Nieprawidłowości na budowie (prace na wysokości, prace ziemne, prace murarskie)
 - Podstawowe Środki Ochrony Indywidualnej/ Stosowanie kompletnych podestów betoniarskich.
 - Szkolenie dla osób wyznaczonych do zwalczania pożarów i ewakuacji pracowników
- b) Przeprowadzało regularne wizyty BHP sprawdzające stan jakości BHP na budowach, podczas których wydano 3427 zaleceń BHP, które były na bieżąco monitorowane i wykonane.
- c) Systematycznie monitorowało wypadki i zdarzenia potencjalnie wypadkowe w grupie Unibep, opracowując alerty i działania mające na celu wyeliminowanie ich w przyszłości
- d) Organizowało comiesięczne spotkania narady budów w których omawiane były najważniejsze zdarzenia występujące w grupie Unibep w celu wymiany doświadczenia.
- e) Prowadziło Kampanie Informacyjną przez komunikaty wewnętrzne z wykorzystaniem opracowanych plakatów mających na celu zwiększenie świadomości i tym samym zminimalizowanie ryzyka powstania zdarzeń wypadkowych w grupie Unibep.

Podnoszenie świadomości wśród pracowników na temat bezpiecznej pracy oraz zapewnienie środków ochrony powoduje większe poczucie bezpieczeństwa wśród pracowników, które pozytywnie może wpływać na zadowolenie z pracy.

Działania wspierające rozwój i dobrostan pracowników w celu ograniczenia rotacji

Wpływ na satysfakcję z pracy podnosi szeroki pakiet benefitów, jakie proponuje swoim pracownikom Grupa Unibep. Pakiety benefitów są regularnie weryfikowane i dostosowywane do potrzeb pracowników, np. ostatnio wprowadzony Program EAP24. Benefity, jakie funkcjonują w Grupie Unibep zostały szczegółowo opisane w powyższym raporcie w punkcie S1-11. Kolejnym obszarem, który wpływa na zaangażowanie pracowników oraz zadowolenie z pracy są pakiety szkoleń zewnętrznych, jak i wewnętrznych dedykowanych pracownikom z różnych obszarów firmy np. działów wsparcia, pracowników realizacji budów, produkcji czy też operatorów obsługujących specjalistyczny sprzęt. Grupa Unibep umożliwia poprzez dofinansowanie swoim pracownikom zdobywanie wiedzy na studiach pierwszego stopnia, drugiego stopnia oraz studiach podyplomowych. Szkolenia podnoszą wiedzę, a także kompetencje pracowników, co przekłada się na ich efektywność, zaangażowanie w wykonywane zadania oraz zadowolenie z możliwości rozwoju zawodowego. Rozwój pracowników, to szeroki obszar działania, który szczegółowo został opisany w punkcie S1-13.

Jednym z głównych celów Grupy Unibep w zakresie zarządzania istotnymi ryzykami i szansami jest ograniczenie rotacji pracowników, która ma kluczowe znaczenie nie tylko dla zapewnienia wysokiego poziomu bezpieczeństwa w miejscu pracy, ale także dla budowania efektywności operacyjnej i stabilności zespołów. Pracownicy z dłuższym stażem nabywają cenne doświadczenie i wiedzę, w tym w zakresie przestrzegania zasad BHP, co przekłada się na większą świadomość zagrożeń oraz skuteczniejsze reagowanie w sytuacjach kryzysowych.

Aby ograniczyć rotację pracowników, firma wprowadza szereg programów rozwojowych oraz działań ukierunkowanych na poprawę dobrostanu pracowników. Te inicjatywy mają na celu nie tylko zwiększenie satysfakcji z pracy, ale także wspieranie długoterminowego zaangażowania zespołu. Programy rozwojowe obejmują różnorodne szkolenia, warsztaty oraz mentoring, które pozwalają pracownikom na zdobywanie nowych umiejętności i rozwijanie swojego potencjału. Dzięki temu, pracownicy czują się bardziej wartościowi i zmotywowani do osiągania lepszych wyników w pracy.

Równocześnie Grupa kładzie szczególny nacisk na poprawę dobrostanu pracowników. Wprowadzono programy zdrowotne i sportowe wspierające równowagę między życiem zawodowym a prywatnym, co pozytywnie wpływa na zdrowie i ogólne samopoczucie pracowników.

Dodatkowo, aspekt finansowy odgrywa istotną rolę w strategii zatrzymania talentów. Regularne coroczne przeglądy wynagrodzeń oraz wprowadzenie w 2024 roku nowego systemu premiowania zapewniają konkurencyjne i sprawiedliwe wynagrodzenie, zwiększając motywację i zaangażowanie pracowników.

Integracja powyższych działań tworzy środowisko pracy sprzyjające długoterminowemu zaangażowaniu oraz satysfakcji zawodowej, co bezpośrednio przekłada się na redukcję rotacji i wzrost stabilności zespołu.

Zarządzanie celami BHP i doskonalenie warunków pracy

Cele BHP w organizacji są definiowane na poziomie Wyższego Kierownictwa, które określa strategiczne kierunki działań w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy. Te cele są następnie przekazywane do realizacji na niższe szczeble organizacji. Co roku wyznaczane są konkretne cele BHP, obejmujące zarówno ogólne priorytety grupy, jak i specyficzne wymagania lokalne, a ich realizacja jest systematycznie monitorowana.

Regularne spotkania i konsultacje umożliwiają pracownikom oraz ich przedstawicielom bieżące śledzenie wyników i porównywanie ich z wyznaczonymi założeniami. Wspólna analiza wyników prowadzi do identyfikacji obszarów wymagających poprawy oraz propozycji usprawnień, które przyczyniają się do doskonalenia warunków pracy i efektywności działań BHP. Podczas kwartalnych spotkań Komisji BHP przedstawiciele pracowników zgłaszają sugestie dotyczące poprawy warunków pracy, które są szczegółowo omawiane i analizowane pod kątem ich wykonalności oraz potencjalnych korzyści. Działania są na bieżąco monitorowane wraz z przedstawicielami pracowników i Społecznymi Inspektorami Pracy.

Aby skutecznie zarządzać realizacją celów w obszarze BHP, prowadzony jest stały monitoring wskaźników wypadkowości. Analizowane są zarówno drobne, jak i poważne wypadki w odniesieniu do liczby pracowników oraz wyników sprzedaży. Wyniki tych analiz są regularnie prezentowane na comiesięcznych naradach budów dla kierownictwa oraz na spotkaniach Zarządu, zapewniając ciągły nadzór Wyższego Kierownictwa nad efektywnością działań BHP.

S1-6 Charakterystyka pracowników jednostki

Dopasowanie stanu zatrudnienia pracowników do aktualnych potrzeb organizacji, stanowi jeden z ważniejszych obszarów zarządzania przedsiębiorstwem. Z jednej strony należy zapewnić adekwatną liczbę pracowników posiadających odpowiednie kompetencje umożliwiającą realizację zadań biznesowych, z drugiej strony należy dostosować stan kadry do warunków panujących na rynku i ilości pracy jaką ten rynek generuje.

Stan zatrudnienia w Grupie Unibep na koniec 2024 r. wynosił 1 680 pracowników, w tym 513 kobiet i 1 167 mężczyzn. Grupa Unibep należy do firm, których kluczowym zasobem jest know-how pracowników, dlatego Spółka dokłada wszelkich starań, aby zagwarantować pracownikom godziwe warunki pracy oraz sprzyjającą atmosferę.

Kluczowym elementem w tworzeniu polityki zatrudnienia jest opracowanie standardów, które umożliwiają długotrwałe zatrzymanie w firmie pracowników posiadających odpowiednie kompetencje, wiedzę i doświadczenie. Każde odejście pracownika wiąże się z dodatkowymi kosztami związanymi z rekrutacją, szkoleniem nowej kadry oraz wprowadzaniem zmian organizacyjnych, wynikających z powstałych luk kadrowych spowodowanych nieplanowanymi odejściami.

ZATRUDNIENIE NOWYCH PRACOWNIKÓW

Całkowita liczba nowych pracowników w podziale na płeć i wiek	2024		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma
poniżej 30 lat	26	44	70
od 30 do 50 lat	59	105	164
powyżej 50 lat	5	24	29
SUMA	90	173	263
Wskaźnik zatrudnienia	17%	15%	16%
Liczba pracowników	513	1 167	1 680

Przedstawiony powyżej wskaźnik zatrudnienia stanowi procentowy udział osób zatrudnionych w roku 2024 do stanu zatrudnienia w poszczególnych grupach na koniec analizowanego roku.

ODEJŚCIA PRACOWNIKÓW

Całkowita liczba odejść pracowników w podziale na płeć i wiek	2024		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma
poniżej 30 lat	28	54	82
od 30 do 50 lat	70	165	235
powyżej 50 lat	4	74	78
SUMA	102	293	395
Wskaźnik odejść	20%	25%	24%
Liczba wszystkich pracowników	513	1 167	1 680

Przedstawiony powyżej wskaźnik odejść stanowi procentowy udział osób, które opuściły organizację w roku 2024 do stanu zatrudnienia w poszczególnych grupach na koniec analizowanego roku.

ROTACJA PRACOWNIKÓW

	2024		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma
Na stanowiskach nierobotniczych	20%	23%	22%
Na stanowiskach robotniczych	-	26%	26%
Ogólna	20%	24%	23%

Na potrzeby przedstawienia statystyki rotacji, zastosowano następującą metodologię: liczba odejść pracownik w analizowanym okresie, podzielona przez średniookresowe zatrudnienie, pomnożone przez 100% w celu prezentacji statystyki w formie wartości procentowej. Z systemu ERP pobrano liczbę osób, które zakończyły pracę w organizacji w okresie od 01.01.2024 do 31.12.2024 - co stanowi liczbę odejść. W celu obliczenia wartości średniego zatrudnienia pobrano z systemu liczbę pracowników zatrudnionych na dzień 01.01.2024 oraz 31.12.2024, zsumowano te dwie wartości i podzielono przez 2. Następnie przedstawione dane zostały przygotowane dla poszczególnych grup pracowników.

W 2024 r. w Grupie Unibep **zatrudnienie spadło o 5,5%** w stosunku do roku poprzedniego. W Grupie zatrudnionych było 513 kobiet, co stanowi 30,5% ogółu zatrudnionych. Jest to wzrost w porównaniu z rokiem ubiegłym, gdzie wskaźnik zatrudnienia kobiet stanowił 28,8% ogółu zatrudnionych.

WE WSKAŹNIKU ZOSTALI WYKAZANI PRACOWNICY ZATRUDNIENI W PEŁNYM I NIEPEŁNYM WYMIARZE CZASU PRACY. CAŁKOWITA LICZBA PRACOWNIKÓW W PODZIALE NA RODZAJ UMOWY I PŁEĆ

Rodzaj umowy o pracę	2024		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma
czas określony	123	236	359
czas nieokreślony	390	931	1321
Suma wszystkich pracowników	513	1167	1680

CAŁKOWITA LICZBA PRACOWNIKÓW W PODZIALE NA REGION

Region	2024		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma
Polska	509	1114	1623
Skandynawia	1	12	13
Niemcy	1	25	26
Ukraina i Białoruś	2	16	18
SUMA	513	1167	1680

Region rozumiany jest w powyższym zestawieniu jako obszar realizacji inwestycji. Główny podział zakłada wyróżnienie pracy w kraju i eksporcie. Dodatkowo wszystkie rynki eksportowe podzielone są według kraju docelowego lub obszaru geograficznego. Rynek białoruski i ukraiński są traktowane łącznie. Prezentowane dane są dokładne, pozyskane z centralnego systemu kadrowo księgowego. Dodatkowo w przedstawicielstwach na Białorusi i w Ukrainie funkcjonują przedstawicielstwa, które zatrudniają po kilka osób w każdym z biur.

CAŁKOWITA LICZBA PRACOWNIKÓW W PODZIALE NA TYP ZATRUDNIENIA I PŁEĆ

	2024		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma
pełen etat	507	1159	1666
część etatu	6	8	14
SUMA	513	1167	1680

S1-7 Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własnych pracowników jednostki

OSOBY ŚWIADZĄCE PRACĘ NA RZECZ ORGANIZACJI, KTÓRE NIE SĄ JEJ PRACOWNIKAMI

	Umowy zlecenie	B2B	Leasing pracowniczy	Razem
Grupa Unibep	21	16	0	37

Prezentowane powyżej dane są rzeczywiste. Organizacja dysponuje dedykowanymi zestawieniami na potrzeby administracji i rozliczenia osób świadczących pracę na rzecz organizacji, które nie są związane umową o pracę. Prezentowane dane dotyczą stanu na dzień 31.12.2024.

W przeciągu analizowanego roku spadła liczba pracowników kontraktowych i ich liczba w stosunku do pracowników jest niewielka. Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy zlecenie, to w dużej mierze wsparcie administracyjne (m.in. osoby sprzątające) lub praktykanci zdobywający doświadczenie zawodowe.

S1-8 Zakres rokowań zbiorowych i dialogu społecznego

	2024
Odsetek pracowników objętych umowami zbiorowymi	71,14%

W 2024 r. w Grupie Unibep poza granicami Polski: na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego i poza nim zatrudnionych było 57 osób, co stanowiło < niż 10% ogółu zatrudnionych. Pracowników tych nie uwzględnia się w liczbie pracowników objętych zakresem zbiorowych układów pracy i dialogiem społecznym.

S1-9 Wskaźniki różnorodności

W Grupie Unibep najliczniejszą grupę pracowników, stanowią mężczyźni wieku od trzydziestego do pięćdziesiątego roku życia - 65,89%, dla porównania kobiety w tej samej kategorii wiekowej stanowią 22,56%. Mężczyźni stanowią wyższy odsetek pracowników również w pozostałych kategoriach wiekowych. Odsetek mężczyzn w wieku poniżej 30 lat stanowi 8,69%, zaś kobiet 6,13% ogółu zatrudnionych. Grupa pracowników powyżej 50. roku życia stanowi 19,29% ogółu, gdzie udział w podziale na płeć wygląda następująco: 1,85% kobiety oraz 17,44% mężczyźni.

Grupa Unibep zatrudnia kobiety na wszystkich poziomach organizacyjnych, z wyjątkiem stanowisk robotniczych. Kobiety stanowią 42,5% pracowników na stanowiskach nierobotniczych oraz 22,3% pracowników na stanowiskach menadżerskich.

Grupa Unibep umiejętnie wykorzystuje zróżnicowanie na rynku pracy, wierząc, że działania promujące różnorodność budują kreatywny, współpracujący i uzupełniający się zespół.

RÓŻNORODNOŚĆ PRACOWNIKÓW I ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH

ZARZĄD	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
poniżej 30 lat	0 0%	0 0%	0 0%
od 30 do 50 lat	0 0%	2 18%	2 18%
powyżej 50 lat	1 9%	8 73%	9 82%
łącznie	1 9%	10 91%	11 100%
WYŻSZA KADRA ZARZĄDZAJĄCA	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
poniżej 30 lat	0 0%	0 0%	0 0%
od 30 do 50 lat	13 19%	34 51%	47 70%
powyżej 50 lat	4 6%	16 24%	20 30%
łącznie	17 25%	50 75%	67 100%
ŚREDNIA KADRA ZARZĄDZAJĄCA	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
poniżej 30 lat	1 0%	4 1%	5 1%
od 30 do 50 lat	60 21%	177 63%	237 84%

powyżej 50 lat	2 1%	38 13%	40 14%
łącznie	63 22%	219 78%	282 100%
KOORDYNATORZY	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
poniżej 30 lat	7 2%	14 6%	21 8%
od 30 do 50 lat	78 31%	129 52%	207 83%
powyżej 50 lat	3 1%	19 8%	22 9%
łącznie	88 35%	162 65%	250 100%
SPECJALISCI	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
poniżej 30 lat	95 16%	77 13%	172 29%
od 30 do 50 lat	228 38%	139 23%	367 61%
powyżej 50 lat	21 4%	37 6%	58 10%
łącznie	344 58%	253 42%	597 100%
PRACOWNICY FIZYCZNI	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
poniżej 30 lat	0 0%	51 11%	51 11%
od 30 do 50 lat	0 0%	247 52%	247 52%
powyżej 50 lat	0 0%	175 37%	175 37%
łącznie	0 0%	473 100%	473 100%

S1-10 Odpowiednie płace

Wszyscy pracownicy zatrudnieni w Grupie Unibep otrzymują odpowiednie wynagrodzenie zgodne z obowiązującymi standardami.

S1-11 Ochrona socjalna

Jesteśmy odpowiedzialni za naszych pracowników, szczególnie troszczymy się o ich zdrowie oraz bezpieczeństwo w miejscu pracy. Mają oni możliwość korzystania z dodatkowych przywilejów i benefitów. Systemem świadczeń objęci są wszyscy pracownicy Grupy Unibep. Zakres świadczeń dodatkowych nie jest różnicowany ze względu na wymiar czasu pracy oraz okres zatrudnienia pracownika.

W Grupie Unibep pracownicy korzystają z następujących pakietów i dodatkowych przywilejów:

- świadczenia, wynikające z zapisów Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Spółki Unibep lub z Regulaminów Wynagradzania pozostałych Spółek:
3. dla pracowników czasowo oddelegowanych (to m.in. ekwiwalenty na wyżywienie, zakwaterowanie w hotelach robotniczych lub w mieszkaniach prywatnych wynajętych przez spółkę, ryczałt za noclegi, zapewnienie transportu na koszt pracodawcy do miejsca czasowego oddelegowania

- i z powrotem, zwrot faktycznie ponoszonych kosztów przejazdów z miejsca zamieszkania do miejsca czasowego oddelegowania i z powrotem);
- świadczenia, wymienione w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy Spółki Unibep lub w Regulaminie Wynagradzania Spółki Unihouse, przysługujące pracownikom, którzy nie są czasowo oddelegowani (to m.in.: zwrot kosztów dojazdu lub umożliwienie korzystania z bezpłatnych przejazdów, zapewnienie zakwaterowania w hotelach robotniczych lub w mieszkaniach prywatnych wynajętych przez spółkę, przyznania prawa do ekwiwalentu pieniężnego za nocleg);
 - prawo do korzystania z prywatnej opieki zdrowotnej („Pakiety Medyczne”);
 - świadczenia, wynikające z zapisów Regulaminów Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych. Środki z **Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych** przeznaczone są na:
 1. Zapomogi pieniężne,
 2. Świadczenia socjalne wypłacane w formie pieniężnej,
 3. Dofinansowanie wypoczynku pracowników i członków rodzin,
 4. Dofinansowanie wypoczynku dzieci pracowników,
 5. Wynajem obiektów sportowych celem rekreacyjnego spędzania czasu przez pracowników,
 6. Dofinansowanie do zakwaterowania, wyżywienia i leczenia pracowników w sanatoriach lub uzdrowiskach,
 7. Dofinansowanie uczestnictwa w programie „kart sportowych”,
 8. Dofinansowanie zakupu sprzętu ortopedyczno-rehabilitacyjnego i okulistycznego,
 9. Możliwość wykorzystywania samochodów służbowych, również do celów prywatnych, na zasadach uregulowanych w wewnętrznej procedurze „Zasady przydziału, użytkowania i rozliczania kosztów samochodów służbowych w Grupie Unibep”,
 10. Finansowanie szkoleń, kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe pracowników,
 11. Zapewnienie środków ochrony indywidualnej, odzieży i obuwia roboczego oraz środków higieny osobistej na zasadach uregulowanych w wewnętrznej procedurze „Zasady przydziału środków ochrony indywidualnej, odzieży i obuwia roboczego oraz środków higieny osobistej w Grupie Kapitałowej UNIBEP”.

S1-12 Osoby z niepełnosprawnościami

Grupa Unibep jest otwarta na zatrudnienie osób z niepełnosprawnościami. Niewielki odsetek takich pracowników wynika w dużej mierze z charakterystyki głównego obszaru biznesowego – produkcji budowlanej, która cechuje się podwyższonymi wymaganiami względem stanu zdrowia wynikającymi z warunków pracy na placu budowy. Poniższe zestawienie prezentuje liczbę pracowników wg. rodzaju niepełnosprawności oraz odsetek udziału w poszczególnych grupach pracowników. Osoby z niepełnosprawnościami pracują zarówno w biurze, jak i na placu budowy.

RODZAJ NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
Lekki stopień niepełnosprawności	3 0,6%	5 0,4%	8 0,5%
Umiarkowany stopień niepełnosprawności	2 0,4%	2 0,2%	4 0,2%
łącznie	1%	0,6%	0,7%

S1-13 Wskaźniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności

Ocena okresowa pracowników

W celu zaspokojenia potrzeb pracowników na uzyskanie informacji zwrotnych w Grupie Unibep od wielu lat funkcjonuje system Oceny Okresowej. Do 2024 roku proces oceny okresowej realizowany był zgodnie z

obowiązującymi procedurami co 2 lata. W 2024 roku została podjęta decyzja o zmianie procesu i od 2025 roku ocena okresowa pracowników Grupy Unibep będzie realizowany raz w roku. Ocenie okresowej podlegają pracownicy na stanowiskach nierobotniczych, których zatrudnienie w organizacji jest dłuższe niż 3 miesiące.

W 2024 roku powołany zespół projektowy pracował nad uaktualnieniem i zmianą modelu kompetencji do arkuszy specjalistycznych oraz kierowniczych oceny okresowej, a także dostosowaniem narzędzi IT, które będą wykorzystywane do przeprowadzenia procesu.

Głównym celem Oceny Okresowej jest diagnoza kluczowych kompetencji pracowników oraz stworzenie komfortowej przestrzeni do udzielenia informacji zwrotnej wszystkim objętym programem. Regularne przeprowadzanie oceny okresowej pomaga pracownikom w budowaniu realnego obrazu swojej kariery zawodowej oraz jej dalsze planowanie. Stanowi ona ważny element budowania Polityki Personalnej. Kluczowym etapem procesu jest przeprowadzenie **Rozmowy Rozwojowej**, w której biorą udział Pracownicy ich Przełożeni oraz przedstawiciele Działu Rekrutacji i Rozwoju Pracowników. To w trakcie spotkania przekazywane są informacje zwrotne o dotychczasowej współpracy oraz plany i oczekiwania dotyczące przyszłości.

W roku 2024 r. nie była realizowana ocena okresowa pracowników Grupy Unibep.

Rozwój pracowników

Grupa Unibep to organizacja, która nieustannie dąży do podnoszenia kompetencji, pozyskiwania nowej wiedzy, a także uzupełniania brakującej wiedzy swoich pracowników poprzez szkolenia, kursy, webinary czy konferencje. Grupa Unibep jest organizacją stale ucząca się. Zależy nam na zapewnieniu aktualnej wiedzy na wysokim poziomie, zapewnieniu „zastępowalności” w zespołach oraz na wymianie doświadczeń między pracownikami. W tym celu wdrożyliśmy Program Akademii Wiedzy Unibep oraz inne inicjatywy szkoleniowe.

Rozwój pracowników jest kluczowym elementem strategii, misji i wizji Grupy Unibep. Szkolenia stanowią istotny obszar inwestycji, które przynoszą długoterminowe korzyści zarówno dla pracowników, jak i dla firmy. Podnoszenie kwalifikacji wpływa na efektywność biznesową, budowanie przewagi konkurencyjnej oraz rozwijanie potencjału zespołów. W 2024 roku kontynuowane były autorskie programy rozwojowe, a także w odpowiedzi na potrzeby pracowników przygotowano nowe programy dedykowane kolejnym grupom pracowników, co podkreśla zaangażowanie Grupy Unibep w inwestowanie w rozwój swoich pracowników.

Każdego roku, w konsultacji z kierownictwem Grupy Unibep, identyfikowane są potrzeby szkoleniowe pracowników oraz opracowywane Plany Szkoleń. Obejmują one różnorodne obszary kształcenia, takie jak szkolenia zawodowe, aktualizacja wiedzy w związku ze zmieniającym się prawodawstwem, umiejętności komunikacji interpersonalnej, szkolenia informatyczne, menedżerskie oraz językowe.

Działania szkoleniowe są monitorowane, oceniane oraz weryfikowana jest ich efektywność. W razie potrzeby wprowadzane są odpowiednie zmiany w programach, co pozwala na ich dostosowanie do zmieniających się potrzeb pracowników oraz dynamicznego środowiska biznesowego. Coraz większą rolę w zarządzaniu rozwojem pracowników odgrywają procesy automatyzacji, w tym badania satysfakcji z programów rozwojowych oraz raportowanie realizacji Planu Szkoleń.

Dzięki szkoleniom, konferencjom oraz programom rozwojowym, które podnoszą kompetencje i rozwijają nowe umiejętności, pracownicy stają się bardziej efektywni i zaangażowani w swoje zadania. Czerpią oni satysfakcję z pracy oraz czują, że są istotnym elementem organizacji.

Plan rozwoju kompetencji pracowników jest realizowany poprzez:

- **Szkolenia zewnętrzne**, realizowane przez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne. Realizowane na podstawie Planu Szkoleń przygotowanego na dany rok.
- **Szkolenia wewnętrzne**, realizowane przez pracowników firmy w ramach Akademii Wiedzy Grupy Unibep, która wspiera przepływ wiedzy w organizacji. Obejmują one: szkolenia adaptacyjne dla nowo zatrudnionych pracowników szkolenia techniczne, szkolenia: prawne, informatyczne, księgowe, kadrowe, z kompetencji miękkich, polityk /procedur wewnętrznych oraz inne wynikające z potrzeb poszczególnych biznesów.

Innymi formami wspierania rozwoju pracowników są: dofinansowanie do studiów zaocznych (pierwszego i drugiego stopnia), podyplomowych, przystępującym do egzaminów na uprawnienia zawodowe; udział w konferencjach tematycznych, webinarach czy szkoleniach z zakresu RODO.

Pracownicy Grupy Unibep rozwijają nowe umiejętności poprzez szkolenia. Szkolenia realizowane w 2024 r. można podzielić, w zależności od rozwijanych kompetencji, na:

- **Szkolenie specjalistyczne** – przeznaczone dla pracowników wyspecjalizowanych działów, np. księgowego, prawnego, biura technicznego czy personalnego. Szkolenia takie skupiają się na dostarczaniu aktualnej wiedzy, pozwalającej na efektywne wypełnianie celów biznesowych poszczególnych grup pracowników. Do tej grupy zalicza się również kursy pozwalające na uzyskanie uprawnień elektrycznych, czy do posługiwania się specjalistycznym sprzętem budowlanym.
- **Szkolenia interpersonalne** – dzięki nim możliwy jest wzrost skuteczności działania zespołów oraz umiejętności budowania relacji z interesariuszami zewnętrznymi. To tzw. szkolenia „miękkie”, których celem jest rozwój kompetencji psychospołecznych.
- **Szkolenia menedżerskie** – to kluczowy element rozwoju zawodowego liderów i menedżerów. Program edukacyjny, który ma na celu rozwijanie umiejętności i kompetencji niezbędnych do efektywnego zarządzania zespołem oraz organizacją.
- **Szkolenia informatyczne** – rozwijane w związku z dynamiczną informatyzacją firmy, dotyczą obsługi programów w obszarze technologii informacyjnej, które usprawniają prowadzenie i zarządzanie głównymi procesami w firmie. Oprócz narzędzi do kosztorysowania, harmonogramowania czy raportowania, ważnym tematem tych szkoleń są programy usprawniające procesy księgowo-finansowe, prawne, personalne.
- **Kursy językowe** – przeznaczone dla pracowników na stanowiskach kierowniczych i specjalistycznych, którzy w ramach swoich obowiązków kontaktują się z interesariuszami z różnych krajów. Przeważającą część kursów językowych stanowi nauka języka angielskiego.

W Grupie Unibep co roku powoływana jest Kadra Rezerwowa. Ten program rozwoju pracowników na stałe wpisał się w tradycję firmy i również w 2024 roku grupa 10 wyróżniających się osób została zaproszona do udziału w prestiżowym programie szkoleń rozwijających kompetencje menedżerskie. Uczestnicy programu zostali objęci również programem mentoringowym.

Program mentoringowy to forma efektywnego szkolenia pracownika przez mentora, osobę o większym bagażu doświadczeń. Polega na opiece mentora podczas rozwijania kompetencji oraz realizacji ścieżki zawodowej osoby szkolonej. Pracownicy uczestniczący w mentoringu otrzymali wiedzę oraz konkretne rady, nie tylko w zakresie powierzonych zadań, lecz także w sprawie kształtowania ścieżki zawodowej i rozwoju osobistego w kierunku objęcia w przyszłości stanowisk kierowniczych w Grupie Unibep.

Głównymi programami rozwojowymi Grupy Unibep w ramach Akademii Wiedzy stanowią:

1. **Akademia Lidera** – roczny cykl szkoleń wewnętrznych z zakresu kompetencji menedżerskich, dedykowanych nowo awansowanym kierownikom. Szkolenia realizowane są przez wykwalifikowanych trenerów wewnętrznych.
2. **Centrum Kompetencji Interpersonalnych** – otwarte szkolenia z zakresu kompetencji miękkich, takich jak komunikacja, wyznaczanie celów, asertywność czy udzielania informacji zwrotnej.
3. **Techniczne czwartki** – spotkania realizowane raz w miesiącu w formie on-line, których celem jest budowanie świadomości kadry inżynierskiej z zakresu jakości realizowanych prac budowlanych, standardów ochrony środowiska, tematów technicznych realizowanych na budowach, nowych technologii czy też BHP.
4. **Finansowe Czwartki** – to nowa forma szkoleń, w której pracownicy działów finansowych, takich jak księgowość, kontroling oraz IT, odpowiadają na nurtujące pytania uczestników szkoleń dotyczące finansowego rozliczania projektów, zagadnień z obszaru księgowości oraz systemów informatycznych. Szkolenia skierowane są do kadry odpowiedzialnej za finansową część realizacji projektów budowlanych.
5. **Narzędziownik** - program skierowany do wszystkich pracowników Grupy Unibep zainteresowanych rozwojem kompetencji z zakresu posługiwania się narzędziami pakietu Office 365, pomocnymi w codziennej pracy. W roku 2024 zorganizowano szkolenia, które niezmiennie cieszą się dużym zainteresowaniem pracowników z zakresu posługiwania się programami: MS Excel, Power BI. W 2024 roku wyraźną tendencją jest wzrost zainteresowania pracowników zaawansowanymi poziomami zdobywanych kompetencji. Narzędziownik jest programem, który ma przełożyć się na zwiększenie efektywności pracy.

Przy organizacji i realizacji działań szkoleniowych i edukacyjnych w Grupie Unibep stosowane są następujące procedury:

4. **Rozwój zawodowy pracowników Grupy Unibep** - procedura zapewnia pracownikom możliwości utrzymania oraz podnoszenia kwalifikacji zawodowych niezbędnych do efektywnego wykonywania pracy na zajmowanym stanowisku oraz umożliwia zdobywanie takich kwalifikacji zawodowych, które są niezbędne na stanowisku docelowym, wynikającym z zaplanowanej ścieżki kariery zawodowej w Grupie Unibep.
5. **Regulamin podnoszenia kwalifikacji i funkcjonowania systemu szkoleń pracowników Grupy Unibep** - określa zasady i warunki podnoszenia kwalifikacji zawodowych i funkcjonowania systemu szkoleń dla pracowników Grupy Unibep. Zapewnia pracownikom możliwości stałego doskonalenia umiejętności zawodowych, podwyższając jakość pracy w organizacji.

ŚREDNIA LICZBA GODZIN SZKOLENIOWYCH W ROKU PRZYPADAJĄCA NA PRACOWNIKA (1 GODZINA = 60 MIN.) W PODZIALE NA PŁEĆ I KATEGORIĘ PRACOWNIKÓW W 2024 R.

GRUPA	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
Zarząd	3,0	36,4	33,4
Wyższa Kadra Zarządzająca	56,3	21,4	30,2
Średnia Kadra Zarządzająca	33,1	15,5	19,4
Koordynatorzy	17,1	12,0	13,8
Specjaliści	17,3	11,5	14,8
Pracownicy fizyczni	0,0	1,9	1,9
łącznie	20,5	9,1	12,6

Główną grupą uczestników szkoleń są pracownicy Grupy Unibep, zatrudnieni na podstawie umowy o pracy. Występują pojedyncze szkolenia dedykowane współpracownikom zatrudnionym na podstawie umowy zlecenie lub pracownikom podwykonawców, jednak skala tych szkoleń jest minimalna i nie podlega rejestrowaniu.

W 2024 roku kontynuowaliśmy program wsparcia pracowników oraz ich rodzin „EAP 24” (Employee Assistance Program), na które składają się:

- usługi wsparcia psychologicznego o charakterze edukacyjnym, psychoedukacyjnym, w tym poradnictwo psychologiczne, usługi wsparcia menedżerskiego, edukacja i psychoedukacja on-line. Poradnictwo i pomoc psychologiczna realizowane są poprzez indywidualne konsultacje, a stała komunikacja o programie EAP w firmie i działania psychoedukacyjne zapewniają budowanie świadomości dotyczącej dbania o dobrostan psychiczny i przyjazne miejsce pracy.

W 2024 ROKU ZREALIZOWANO NASTĘPUJĄCĄ LICZBĘ USŁUG WSPARCIA EDUKACYJNYCH EAP24: (DANE Z RAPORTU ROCZNEGO)

1	Liczba zrealizowanych działań wsparcia EAP24	118
2	Liczba uczestników wsparcia EAP24	1 673

S1-14 Wskaźniki bezpieczeństwa i higieny pracy

1. Całkowita liczba dni straconych z powodu obrażeń doznanych w pracy, chorób związanych z pracą, zgonów.

Wszyscy pracownicy Grupy Unibep są objęci systemem zarządzania bezpieczeństwem pracy.

W 2024 r. w Grupie Unibep, wśród pracowników etatowych miało miejsce 11 wypadków przy pracy oraz 3 wypadki w drodze do/z pracy. Były to urazy skręcenia, złamania, stłuczenia, pęknięcia, zwichnięcia, naderwanie oraz zerwanie mięśnia.

Wskaźniki dotyczące pracowników etatowych organizacji

	2023	2024
łączny czas przepracowany przez wszystkich pracowników (pełno- i niepełnoetatowych) w roku (h)	2 975 997	2 997 395

Nazwa jednostki biznesowej	Rodzaj urazu odniesionego w miejscu pracy	
GRUPA UNIBEP	złamania, pęknięcia, skręcenia, rany cięte, poparzenie oraz naderwanie mięśni	skręcenie, złamanie, stłuczenie, pęknięcie, zwichnięcie, rana cięta, naderwanie, zerwanie mięśnia

	2023	2024
Liczba wypadków śmiertelnych w miejscu pracy	0	0
Liczba wypadków ciężkich w miejscu pracy	0	0
Liczba wypadków zbiorowych w miejscu pracy	0	0
Liczba wszystkich wypadków przy pracy	8	12
Wskaźnik wszystkich wypadków (suma wypadków na 1mln przepracowanych roboczogodzin)	2,55	4,21
Liczba dni niezdolności do pracy spowodowanych wypadkami przy pracy	694	497
Wskaźnik ciężkości wypadków przy pracy	86,75	41,42
Liczba wypadków w drodze do/z pracy	4	3
Liczba przypadków zarejestrowanych chorób zawodowych	0	0

Wskaźniki dotyczące pozostałych pracowników, których praca lub miejsce pracy jest kontrolowane przez organizację

	2023	2024
łącznie czas przepracowany przez pracowników, których praca lub miejsce pracy jest kontrolowane przez organizację (h)	7 642 563	5 609 953

Nazwa jednostki biznesowej	Rodzaj urazu odniesionego w miejscu pracy	
GRUPA UNIBEP – PRACOWNICY PODWYKONAWCÓW	złamania, pęknięcia, rany cięte, amputacja, zmiażdżenie	przecięcia, rany cięte, skręcenia, zwichnięcia, złamania, pęknięcia, amputacja, stłuczenie
	2023	2024
Liczba wypadków śmiertelnych w miejscu pracy	0	0
Liczba wypadków ciężkich w miejscu pracy	0	1
Liczba wypadków zbiorowych w miejscu pracy	0	1
Liczba wszystkich wypadków przy pracy	14	14
Wskaźnik wszystkich wypadków (suma wypadków na 1mln przepracowanych roboczogodzin)	1,91	2,52
Liczba przypadków zgłoszonych chorób zawodowych	0	0

W spółkach Grupy Unibep prowadzona jest analiza wypadków przy pracy. Przeprowadzona za 2024 r. analiza wykazała:

- **w Unibep S.A.:**
 - Liczba wypadków przy pracy wzrosła o 3 wypadki (43%) w stosunku do roku ubiegłego przy redukcji zatrudnienia o ok. 1,72%;
 - Wskaźnik częstości wypadków na 1mln przepracowanych roboczogodzin wyniósł 3,41 i wzrósł o 46,34%
 - Wskaźnik ciężkości wypadków wyniósł 54,86 i zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego o 5,01%
 - Liczba dni niezdolności do pracy spowodowana wypadkami przy pracy wyniosła 384 i zmniejszyła się w stosunku do roku ubiegłego o 66,23%
- **w Unihouse S.A.:**
 - Liczba wypadków przy pracy w stosunku do roku ubiegłego wzrosła o 1 wypadek (25%)
 - Wskaźnik częstości wypadków na 1mln przepracowanych roboczogodzin wyniósł 6,25 w 2024 roku i wzrósł o 48% w stosunku do roku poprzedniego.
 - Wskaźnik ciężkości wypadków wyniósł 22,6 i zmniejszył się o 80,89%
 - Liczba dni niezdolności do pracy spowodowana wypadkami przy pracy wyniosła 113 i zmalała w stosunku do roku ubiegłego o 76%
- **w Grupie Unibep:**
 - Liczba wypadków przy pracy w stosunku do roku ubiegłego była większa o 4 wypadki
 - Wzrost liczby wypadków w stosunku do ubiegłego roku o 50% przy redukcji zatrudnienia o ok 5,46%.
 - Wskaźnik częstości wypadków na 1mln przepracowanych roboczogodzin wyniósł 4,21 i wzrósł o 39,43% w stosunku do poprzedniego roku.
 - Wskaźnik ciężkości wypadków wyniósł 41,42 w 2024 roku i zmniejszył się w stosunku do ubiegłego o 52,26%

- Liczba dni niezdolności do pracy spowodowana wypadkami przy pracy wyniosła 497 i zmniejszyła się w stosunku do roku ubiegłego o 28,399%

W 2024 r. nie zanotowano przypadków śmiertelnych wywołanych złym stanem zdrowia związanym z pracą, zarówno wśród pracowników Grupy Unibep, jak i osób, których praca lub miejsce pracy było kontrolowane przez organizację (podwykonawców). Nie zarejestrowano również żadnych przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą.

S1-15 Wskaźniki równowagi między życiem zawodowym a prywatnym

URLOPY RODZICIELSKIE

	2024		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma
Liczba pracowników, którzy od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. byli uprawnieni do urlopu rodzicielskiego	153	267	420
Liczba pracowników, którzy od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. skorzystali z urlopu rodzicielskiego	45	15	60
Liczba pracowników, którzy od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. powrócili do pracy po wykorzystaniu urlopu rodzicielskiego	24	14	38
Liczba pracowników, którzy w okresie 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. powrócili do pracy po urlopie rodzicielskim i byli zatrudnieni minimum 12 miesięcy	24	9	33
Liczba pracowników, którzy powrócili do pracy po urlopie rodzicielskim w poprzednim roku raportowania (2023)	24	1	25
Wskaźnik powrotu do pracy	53%	93%	63%
Wskaźnik utrzymania zatrudnienia	53%	60%	55%

S1-16 Wskaźniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)

Biorąc pod uwagę regulacje dotyczące kształtowania polityki płacowej zgodnie z założeniami płacy fair oraz przeciwdziałaniu dyskryminacji kobiet, spółka prowadzi regularny monitoring płac, na poziomie wynagrodzeń brutto, dodatków oraz wynagrodzenia całkowitego. Podstawowym narzędziem jest analiza luki płacowej.

Na potrzeby obliczenia wskaźnika luki płacowej zastosowano następującą metodologię. Pozyskanie danych surowych – zespół działu personalnego, pracuje na kompleksowym systemie ERP – Microsoft Dynamics AX 2012, który stanowi źródło danych do analizy. Program jest integralną częścią wszystkich procesów związanych z realizacją Polityki Personalnej, w tym zatrudnienia i naliczenia wynagrodzeń, dlatego dane w nim zawarte są kompleksowe i wiarygodne. Na potrzeby wyliczenia luki płacowej, pobierane jest zestawienie listy zatrudnionych pracowników wraz z danymi płacowymi i danymi dodatkowymi, aktualne na dzień wyliczenia luki płacowej. Do obliczenia wartości tej statystyki wykorzystywana jest wysokość wynagrodzenia brutto z umowy o pracę (bez narzutu pracodawcy). Na potrzeby wyliczenia innych przekrojów pozyskiwane są realnie wypłacone wynagrodzenia.

Walidacja danych – w celu uzyskania miarodajnych wyników, dane pozyskane z systemu ERP są weryfikowane i przygotowane do obliczeń. Pierwszym krokiem jest sprowadzenie wszystkich wynagrodzeń do wartości miesięcznego wynagrodzenia brutto. W tym celu, w przypadku pracowników wynagradzanych na zasadzie stawki godzinowej, jest ona mnożona przez wartość średniomiesięcznego nominału godzin. Kolejnym krokiem jest przeliczenie wynagrodzeń pracowników zatrudnionych na część etatu w taki sposób, aby uzyskać proporcjonalne wynagrodzenie w pełnym wymiarze czasu pracy. Dodatkowo zestawienie

uzupełniane jest o dane służące do przygotowania przekrojów m.in. każdemu pracownikowi przypisana jest płeć, spółka oraz grupa stanowisk.

Przygotowanie obliczeń – zwalidowane dane zostają opracowane w programie kalkulacyjnym w którym dla całej próby przeliczone zostają wartości średniej oraz mediany osobno dla kobiet i mężczyzn. Wartości te zostają przeliczone w kilku przekrojach: ogólne dla całej grupy Unibep, dla poszczególnych spółek Grupy oraz dla poszczególnych kategorii stanowiskowych. Statystyki te zostaną wykorzystane do obliczenia luki nieskorygowanej oraz skorygowanej za pomocą hierarchii w strukturze organizacyjnej. Do wyliczenia luki płacowej stosowane są następujące wzory.

Okres	2024	
Stosunek rocznego wynagrodzenie najlepiej opłacanego pracownika do wszystkich pracowników	Mediana	Średnia
CEO Pay Ratio	16,4	13,7

Luka płacowa na Medianie:

$$GPGR = \frac{(mediana\ wynagrodzeń\ mężczyzn - mediana\ wynagrodzeń\ kobiet)}{mediana\ wynagrodzeń\ mężczyzn} \times 100\%$$

Luka płacowa na Średniej:

$$GPGR = \frac{(\bar{średnia\ wynagrodzeń\ mężczyzn} - \bar{średnia\ wynagrodzeń\ kobiet})}{\bar{średnia\ wynagrodzeń\ mężczyzn}} \times 100\%$$

GENDER PAY GAP (%) - DANE SZCZEGÓŁOWE ZA 2024 ROK

Miesięczna płaca brutto	Mediana	Średnia
Zarząd	19%	21%
Wyższa Kadra Zarządzająca	12%	11%
Średnia Kadra Zarządzająca	6%	5%
Koordynatorzy i specjaliści	21%	19%
Pracownicy fizyczni	Brak zatrudnienia kobiet	
łącznie	-5%	7%
Miesięczna płaca brutto wraz ze stałymi dodatkami	Mediana	Średnia
Zarząd	19%	21%
Wyższa Kadra Zarządzająca	12%	12%
Średnia Kadra Zarządzająca	6%	7%
Koordynatorzy i specjaliści	22%	20%
Pracownicy fizyczni	Brak zatrudnienia kobiet	
łącznie	-1%	9%
Miesięczna płaca brutto wraz ze stałymi i zmiennymi dodatkami	Mediana	Średnia
Zarząd	-9%	-4%
Wyższa Kadra Zarządzająca	14%	7%
Średnia Kadra Zarządzająca	5%	6%
Koordynatorzy i specjaliści	23%	21%
Pracownicy fizyczni	Brak zatrudnienia kobiet	
łącznie	8%	13%

Przy obliczaniu luki płacowej, należy zwrócić uwagę na zróżnicowanie zatrudnienia Pań i Panów w poszczególnych grupach pracowniczych. Brak kobiet w grupie pracowników na stanowiskach robotniczych uniemożliwia wyliczenie tej statystyki w grupie pracowników robotniczych oraz istotnie wpływa na wartość luki nieskorygowanej pozycją w hierarchii organizacyjnej.

W celu jak najlepszego zabezpieczenia kwestii luki płacowej, spółka zdecydowała o przeprowadzeniu procesu wartościowania. W ostatnich miesiącach 2024 roku, we współpracy z zewnętrzną firmą konsultacyjną opracowano wstępne wyniki gradingu, który pozwoli w kolejnych okresach przeprowadzać jeszcze bardziej dokładne i obiektywne analizy warunków zatrudnienia.

	Średnia ogółem
Stosunek wynagrodzenia całkowitego pracowników najniższego szczebla w stosunku do płacy minimalnej	157%

S1-17 Incydenty, skargi i poważne oddziaływania na przestrzeganie praw człowieka

W Grupie Unibep podejmujemy działania w celu zapewnienia transparentności i spełnienia wymogów prawnych, umożliwiając dokonywanie zgłoszeń naruszenia prawa i nieprawidłowości.

W 2024 r. w Grupie Unibep nie zarejestrowano istotnych przypadków związanych z naruszeniem praw człowieka. W roku 2024 przyjęto do stosowania Procedurę Przeciwdziałanie mobbingowi i dyskryminacji. O jej wdrożeniu zostali poinformowani wszyscy pracownicy. Prowadzone były także szkolenia wewnętrzne obejmujące swoim zakresem m.in. przeciwdziałanie mobbingowi, dyskryminacji i molestowaniu.

S2 Pracownicy i pracowniczki w łańcuchu wartości

SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron

Informacje dotyczące wpływu interesów, opinii oraz praw zainteresowanych stron zostały przedstawione w sekcji ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji w ramach ujawnienia SBM-2.

SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Grupa Unibep przywiązuje szczególną wagę do zarządzania wpływem na pracowników w łańcuchu wartości, uznając ich rolę jako kluczowego elementu zrównoważonego rozwoju. W ramach podejścia opartego na analizie istotności, zidentyfikowano grupy pracowników, które są bezpośrednio lub pośrednio związane z działalnością Grupy, uwzględniając aspekty takie jak warunki pracy, prawa człowieka oraz równy dostęp do możliwości rozwoju.

Charakterystyka pracowników w łańcuchu wartości

Grupa Unibep zatrudnia w swoich strukturach pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych i stanowiskach robotniczych.

Upstream:

• Tier 1

Łańcuch wartości Grupy Unibep na poziomie Tier 1 obejmuje kluczowych dostawców, podwykonawców i partnerów, którzy świadczą usługi oraz dostarczają produkty niezbędne do realizacji projektów budowlanych, zarządzania organizacją i jej codziennych działań operacyjnych. W zakres ten wchodzi m.in.

usługi projektowe i wykonawcze, dostawy maszyn, urządzeń i materiałów biurowych, wsparcie technologiczne, finansowe i doradcze, a także zapewnienie floty pojazdów służbowych.

- **Tier 2**

Łańcuch wartości Grupy Unibep na poziomie Tier 2 obejmuje dostawców materiałów i urządzeń, które stanowią kluczowe komponenty wykorzystywane w realizacji projektów budowlanych. Obejmuje to szeroką gamę materiałów budowlanych, takich jak asfalt, beton, szkło czy izolacja, a także specjalistyczne urządzenia, w tym kotły, pompy i turbiny, które wspierają realizację zaawansowanych technologicznie projektów.

- **Tier 3**

Łańcuch wartości Grupy Unibep na poziomie Tier 3 obejmuje dostawców surowców, które są bezpośrednio nabywane i wykorzystywane w działalności budowlanej, takich jak stal, drewno czy kruszywa. Dodatkowo obejmuje surowce pośrednie, takie jak ropa, miedź i aluminium, wykorzystywane w produkcji materiałów i półproduktów, oraz źródła energii, w tym energię elektryczną, ciepłą i paliwa, które zapewniają funkcjonowanie maszyn, pojazdów oraz infrastruktury Grupy.

Downstream:

Downstream w łańcuchu wartości Grupy Unibep obejmuje szeroką gamę odbiorców, takich jak deweloperzy, instytucje publiczne, spółki produkcyjne i logistyczne, a także klientów detalicznych, w tym nabywców mieszkań, społeczności lokalne oraz użytkowników końcowych, takich jak kierowcy, maszyniści czy pracownicy uczelni.

S2-1 Polityki związane z pracownikami w łańcuchu wartości

Kodeks postępowania wyznacza obowiązujące we wszystkich spółkach Grupy Unibep standardy biznesowe i wzorce postępowania w relacjach z partnerami biznesowymi/kontrahentami i relacjach wewnętrznych. Kodeks postępowania w Grupie Unibep jest punktem wyjścia dla pozostałych regulacji w Grupie i współlistnieje z nimi. Wszelkie inne polityki wewnętrzne Grupy uwzględniają zasady w nim zawarte. Kodeks określa podstawowe zasady dotyczące konkretnych obszarów etycznego zachowania, których niestosowanie skutkuje konsekwencjami dyscyplinarnymi, a nawet rozwiązaniem stosunku pracy.

Kodeks obowiązuje wszystkich pracowników Grupy Unibep zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, bądź innego stosunku cywilnoprawnego. Wszyscy zatrudniani pracownicy zobowiązani są do zapoznania się z dokumentem i stosowania się do zawartych w nim zasad.

Kodeks postępowania w Grupie Unibep został opracowany, by wskazać wzorce postaw i zasady postępowania pracowników w relacjach między sobą, z partnerami biznesowymi, akcjonariuszami, instytucjami publicznymi oraz społecznościami lokalnymi na terenach, na których spółki Grupy prowadzą swoją działalność. Definiuje zasady i wartości, którymi kierują się pracownicy Grupy Unibep oraz określa ich podstawowe uprawnienia i obowiązki.

Kodeks określa podstawowe zasady i kanony zachowań w następujących obszarach:

- Poszanowanie prawa i wartości etycznych
- Prawa człowieka
- Równe traktowanie i zakaz dyskryminacji, molestowania i mobbingu
- Przeciwdziałanie korupcji, nadużyciom

- Przeciwdziałanie praniu brudnych pieniędzy
- Przestrzeganie zasad uczciwej konkurencji
- Zasady dotyczące konfliktu interesów
- Prezenty, upominki, rozrywka i inne nieodpłatne świadczenia
- Zdrowie i bezpieczeństwo w pracy
- Zobowiązania względem środowiska
- Zgłaszanie naruszeń prawa i nieprawidłowości

Grupa zobowiązuje się do prowadzenia działalności w sposób zgodny z prawem, etyczny, odpowiedzialny i zrównoważony. Takich samych postaw oczekuje się od Kontrahentów w całym łańcuchu wartości. Kontrahenci przy współpracy z Grupą, dążąc do zachowania najwyższych standardów w biznesie, oraz najwyższej jakości dostarczanych produktów i świadczonych usług, oraz ich kontrahenci powinni stosować się do przyjętych w dokumencie zasad. W przypadku, gdy z powodu szczególnych okoliczności Kontrahent nie jest w stanie przestrzegać zasad(y), powinien bezzwłocznie powiadomić o tym fakcie właściwą spółkę z Grupy.

Dokument Zasady postępowania Kontrahentów wytycza standardy postępowania dostawców Grupy Unibep w odniesieniu do zgodności z prawem w szczególności przestrzega obowiązujących przepisów prawa krajowego, unijnego i międzynarodowego, a w szczególności Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka, podstawowych konwencji Międzynarodowej Organizacji Pracy oraz Celów Zrównoważonego Rozwoju (ONZ) m.in. w zakresie prawa pracy, przeciwdziałania korupcji, handlu wpływami, nepotyzmowi, płatnej protekcji, praniu pieniędzy oraz zapobiegania nieuczciwej konkurencji.

S2-2 Polityki związane z pracownikami w łańcuchu wartości

Grupa Unibep nie zbiera bezpośrednio opinii i poglądów pracowników w łańcuchu wartości. W ramach procesu badania podwójnej istotności Grupa włączyła jednak przedstawicieli kluczowych interesariuszy, których opinie zostały uwzględnione w wynikach tego badania. Szczegółowe informacje o metodach i narzędziach wykorzystanych w badaniu, takich jak ankiety czy konsultacje, zostały opisane w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji IRO-1.

Grupa posiada funkcjonujący kanał zgłaszania nieprawidłowości, o którym zostali powiadomieni wszyscy pracownicy. Kanały te umożliwiają zgłaszanie potencjalnych problemów, w tym tych związanych z łańcuchem wartości. Szczegółowy opis działania kanałów oraz ich efektywności znajduje się w części S1-2 raportu.

Obecnie Grupa nie prowadzi systematycznego zbierania danych liczbowych dotyczących liczby zaangażowanych pracowników w łańcuchu wartości, częstotliwości angażowania ani liczby zgłoszonych i rozwiązanych problemów. Dane te są jednak częściowo uwzględniane poprzez analizę zgłoszeń wpływających za pośrednictwem kanałów zgłaszania nieprawidłowości.

S2-3 Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez pracowników w łańcuchu wartości

Eliminowanie lub łagodzenie negatywnych wpływów oraz monitorowanie skuteczności wprowadzonych działań w Grupie Unibep jest realizowane poprzez proces zarządza ryzykiem i regularne oceny ryzyka, przeprowadzanie obiektywnych audytów, na podstawie których dokonywana jest ocena istniejących mechanizmów i wprowadzane są niezbędne zmiany.

Do niwelowania negatywnych wpływów służy także system zgłaszania naruszeń prawa i nieprawidłowości, za pomocą którego zarządza się zgłoszeniami, również anonimowymi.

Kontrahenci mają możliwość zgłaszania wszelkich wątpliwości i naruszeń poprzez:

- skrzynkę mailową: zgloszenia@gkunibep.pl,
- drogą tradycyjną – na adres Unibep S.A., ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa, Biuro Audytu i Kontroli Wewnętrznej, Koordynatora ds. zgodności po tytule „Zgłoszenie”.

Od 2024 r. jest możliwość dokonywania zgłoszeń nowym kanałem elektronicznym:

- <https://zgloszeniagkunibep.integrityline.com/>

W przypadku dokonania zgłoszenia Unibep S.A. gwarantuje zachowanie wszelkich zasad poufności przekazywanych danych i niezwłoczne wyjaśnienie sytuacji opisanej w zgłoszeniu. Informacje te znajdują się w Kodeksie Postępowania Kontrahentów, który jest przekazywany dostawcom. Dodatkowo, na stronie internetowej Grupy Unibep dostępny będzie formularz zgłoszeniowy, z którego może skorzystać każda osoba, niezależnie od rodzaju relacji z Grupą. Rozwiązanie to zostało opracowane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie sygnalistów, zapewniając poufność danych, także anonimowość oraz bezpieczeństwo zgłaszającym.

Wszystkie otrzymane zgłoszenia są odpowiednio monitorowane i wyjaśniane. Do tej pory nie było zgłoszeń od pracowników w górnym i dolnym łańcuchu wartości.

W Grupie wdrożono także Procedurę dokonywania zgłoszeń naruszenia prawa i prowadzenia działań następczych w GK Unibep, w której znajdują się zapisy dotyczące ochrony osób przed działaniami odwetowymi.

S2-4 Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań

Zgodnie z przyjętymi standardami, Grupa Unibep wymaga od swoich dostawców przestrzegania zasad etycznego postępowania, z poszanowaniem praw człowieka oraz zgodności z normami etyki. Kluczowe oczekiwania obejmują m.in.:

- zakaz zatrudniania dzieci oraz pracy przymusowej,
- zapewnienie bezpiecznego i przyjaznego środowiska pracy wolnego od dyskryminacji, mobbingu i molestowania,
- poszanowanie prawa pracowników do zrzeszania się.

Grupa Unibep przyjmuje politykę zerowej tolerancji dla wszelkich przejawów korupcji. Dostawcy zobowiązani są do uczciwego traktowania pracowników, zapewnienia sprawiedliwego wynagrodzenia oraz odpowiedzialnego zarządzania czasem pracy. Ponadto, Grupa zaleca, aby kontrahenci chronili dane osobowe i zapewniali bezpieczeństwo informacji w ramach swojej działalności.

Dostawcy zobowiązani są również do prowadzenia działalności w sposób, który nie naraża zdrowia i bezpieczeństwa ich kontrahentów, lokalnych społeczności ani użytkowników końcowych produktów. Grupa Unibep kładzie szczególny nacisk na odpowiedzialność społeczną i środowiskową swoich partnerów biznesowych, dążąc do współpracy opartej na zaufaniu i wspólnych wartościach.

S2-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami

Grupa Unibep nie określiła dotychczas szczegółowych celów dotyczących zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, ryzykami i szansami w obszarze pracowników w łańcuchu wartości. Niemniej jednak, w ramach strategii ESG Grupa wyznaczyła cel, jakim jest rozpatrzenie 100% zgłoszeń o naruszeniach. To zobowiązanie odzwierciedla priorytet Grupy w zakresie promowania transparentności, odpowiedzialności i przestrzegania najwyższych standardów etycznych w całym łańcuchu wartości.

S3 Dotknięte społeczności

SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron

Informacje dotyczące wpływu interesów, opinii oraz praw zainteresowanych stron zostały przedstawione w sekcji ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji w ramach ujawnienia SBM-2.

SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Istotne wpływy, ryzyka oraz szanse w zakresie wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych zostały przedstawione w ramach ujawnienia SBM-3 w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji.

S3-1 Polityki związane z dotkniętymi społecznościami

S3-3 Procesy remediacji negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez dotknięte społeczności

W Grupie Unibep nie funkcjonuje obecnie sformalizowany dokument regulujący procesy związane z identyfikacją, oceną, zarządzaniem oraz naprawianiem skutków, jak również zarządzaniem istotnymi ryzykami i szansami, w szczególności w obszarze społeczności dotkniętych problemem. Niemniej jednak, Grupa podejmuje działania w zgodzie z przyjętymi normami etycznymi oraz wewnętrznymi politykami, mając na uwadze odpowiedzialność za wpływ swojej działalności na lokalne społeczności i ich codzienne funkcjonowanie. Świadomi wpływu naszej działalności na codzienne życie ludzi oraz szeroko rozumiane środowisko, podejmujemy decyzje z najwyższą starannością, dbając o odpowiedzialność społeczną i zrównoważony rozwój.

Grupa uznaje uruchomienie dedykowanego kanału komunikacji dla społeczności lokalnych za istotny element transparentnego dialogu, dlatego w kolejnych latach planuje analizę możliwości jego wdrożenia.

S3-4 Podejmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań na dotknięte społeczności oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań

S3-5 Cele dotyczące zarządzania istotnym negatywnym wpływem, zwiększania pozytywnego wpływu i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami

W swojej strategii zrównoważonego rozwoju Grupa UNIBEP zobowiązała się do aktywnej komunikacji ze społecznościami lokalnymi w celu ograniczenia negatywnego wpływu realizowanych inwestycji na mieszkańców terenów sąsiednich.

Grupa Unibep działa w ścisłej interakcji z otoczeniem społecznym, co czyni odpowiedzialną komunikację jednym z priorytetów. Kluczowym elementem jest poszanowanie praw społeczności lokalnych i podejmowanie działań minimalizujących wpływ prowadzonych inwestycji. W praktyce obejmuje to między innymi:

- przestrzeganie zasady ciszy nocnej,

- naprawę dróg dojazdowych wykorzystywanych podczas realizacji projektów,
- organizację logistyki inwestycyjnej w sposób minimalizujący uciążliwości dla lokalnych mieszkańców.

Jedną z fundamentalnych zasad jest bezwzględne przestrzeganie prawa oraz norm związanych z BHP, ochroną środowiska i innymi obowiązującymi regulacjami.

W sytuacjach nadzwyczajnych nadrzędnym celem komunikacji jest:

- łagodzenie obaw społeczności lokalnych i interesariuszy,
- budowanie zaufania poprzez transparentne informowanie o zaangażowaniu Grupy w rozwiązywanie problemów.

Grupa Unibep korzysta z różnorodnych kanałów komunikacji, takich jak: bezpośrednie spotkania, rozmowy telefoniczne, korespondencja elektroniczna, strona internetowa czy media społecznościowe. Dzięki stałemu, 24/7 monitoringowi mediów, podejmujemy szybkie i odpowiedzialne działania, reagując na pojawiające się opinie i uwagi w sposób rzetelny.

S4 Konsumenty i użytkownicy końcowi **SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron**

Informacje dotyczące wpływu interesów, opinii oraz praw zainteresowanych stron zostały przedstawione w sekcji ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji w ramach ujawnienia SBM-2.

SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Istotne wpływy, ryzyka oraz szanse w zakresie wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych znajdują się w Tabeli „Istotne zagadnienia ESG” w ramach ujawnienia SBM-3 w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji.

S4-1 Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi

Komunikacja z pracownikami i otoczeniem zewnętrznym jest dla nas priorytetem. Rozwijamy nasze kanały komunikacji w mediach społecznościowych, uczestniczymy w akcjach kierowanych do studentów i młodych inżynierów. Ścisłe współpracujemy z uczelniami wyższymi oraz studentami należącymi do kół naukowych. Swoje działania intensyfikujemy poprzez udział w targach pracy, organizowanie eventów Unibep Day na uczelniach. Pracownicy Grupy Unibep prowadzą wykłady i szkolenia studentom uczelni wyższych. W 2024 roku uruchomiliśmy nowy program praktyk skierowany do studentów. Uczestniczyliśmy w szeregu konferencji na uczelniach oraz skierowanych bezpośrednio do studentów. Dodatkowo wspieramy młodych inżynierów wsparciem finansowym przy ciekawych inicjatywach naukowych.

Nasza współpraca to nie tylko uczelnie wyższe, ale również szkoły ponadpodstawowe o profilu technicznych (budowlanym), gdzie nasze działania są zakrojone na szeroką skalę poprzez: stypendia naukowe dedykowane najlepszym uczniom, organizacja wizyt studyjnych, prowadzenie szkoleń technicznych uczniom. Uczestniczymy w dniach otwartych szkół oraz dniach nauki i pracy skierowanych do uczniów szkół średnich. Dużą częścią działań realizowanych są praktyki nauki zawodu prowadzone przez instruktorów praktycznej nauki zawodu organizowane bezpośrednio na Fabryce Unihouse.

Działania nakierowane na współpracę ze studentami i uczniami mają istotny wpływ na rozwój ich umiejętności, motywację oraz przygotowanie do życia zawodowego, a także na budowanie relacji na przyszłość.

Dbamy o właściwe oznaczanie produktów. Grupa Unibep oznacza je jako firma usługowa. Jedynie Unihouse S.A. jako producent modułów, oznacza swoje produkty tylko z powodów logistycznych, według wypracowanej przez siebie metodologii, by unikać błędów na placu budowy.

W zakresie komunikacji w Grupie Unibep obowiązują:

- plan budowania marki (strategiczny dokument opisujący, jak należy informować o naszych markach, jak należy komunikować się na rynku zewnętrznym oraz co i przy użyciu jakich narzędzi komunikujemy wewnątrz organizacji itd.),
- Księga Identyfikacji Wizualnej (zbiór grafik opisujących nasze marki),
- standaryzacja wyglądu budów i zasady brandowania budów,
- monitoring mediów, zapewniający bieżącą informację o obecności Grupy i jej marek w mediach,
- roczne plany komunikacyjne i marketingowe,
- stałe, comiesięczne spotkania zespołu ds. marketingu Grupy Unibep, które stanowią forum wymiany informacji i doświadczeń w zakresie bieżącej działalności.

S4-2 Procesy współpracy w zakresie oddziaływań z konsumentami i użytkownikami końcowymi

S4-3 Procesy remediacji negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez konsumentów i użytkowników końcowych

Naszym głównym celem jest zadowolenie klientów. Dążymy do tego z uwzględnieniem wszystkich mających zastosowanie wymagań prawnych, dotyczących dostarczanych przez nas wyrobów i usług. Podstawowym obszarem działalności Grupy Unibep jest budowa obiektów mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej. To działalność obarczona szczególną odpowiedzialnością za inwestycje oddawane do użytku. Prawo każdego kraju precyzuje szczególne wymagania dotyczące zdrowia i bezpieczeństwa ludzi przebywających w tychże budynkach. Kwestie zdrowia i bezpieczeństwa klientów, którzy są użytkownikami końcowymi sprzedawanych przez nas produktów jest kluczowa dla naszej Grupy.

Zaniedbania w tym zakresie mogą skutkować bardzo dotkliwymi konsekwencjami prawnymi i finansowymi, w najgorszym scenariuszu prowadząc do zagrożenia życia ludzkiego i wykluczenia przedsiębiorstwa z rynku.

Zasady współpracy z klientami określają umowy zawarte z Inwestorami oraz w przypadku UNIDEVELOPMENT SA z nabywcami nieruchomości. Określają one procedury na wypadek wystąpienia usterek lub wad w realizowanych obiektach. Najczęściej zgłoszenia dokonywane są przez administratorów obiektów za pośrednictwem dedykowanych platform inwestora lub mailowo. Zgłoszenia gwarancyjne są rozpatrywane przez biura gwarancji, których kompetentna kadra ocenia przyczyny i zasadność stwierdzonych usterek i wad oraz podejmuje działania zmierzające do ich usunięcia.

Klienci UNIDEVELOPMENT SA mogą korzystać z portalu klienta, w którym mają możliwość zgłoszenia usterek i śledzenia statusu rozpatrywanej sprawy.

Ilość, rodzaj oraz koszty usterek i wad są na bieżąco monitorowane w celu ograniczenia wystąpienia ich w przyszłości.

S4-4 Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań

4 kwietnia 2024 roku Zarząd UNIBEP S.A. przyjął do stosowania Zasadę Polityki Sponsoringowej w Grupie Unibep. Polityka ta wyznacza cele działań sponsoringowych, takie jak:

- propagowanie i wzmacnianie prestiżu oraz wartości Grupy Kapitałowej Unibep, a także jej marek: Unidevelopment i Unihouse;
- zwiększanie rozpoznawalności i zasięgu działań Grupy, co przekłada się na wzrost sprzedaży oraz osiąganie rentowności;
- promowanie nowych projektów realizowanych samodzielnie lub we współpracy z partnerami;
- budowanie pozytywnego wizerunku poprzez przenoszenie na Grupę korzystnych skojarzeń związanych z podmiotami sponsorowanymi;
- wspieranie działań promocyjno-handlowych, w tym prezentowanie logo i znaków towarowych spółek Grupy;
- docieranie z przekazem do kluczowych interesariuszy i środowisk;
- budowanie reputacji oraz uznania w opinii publicznej.

W 2024 roku Grupa Unibep nie odnotowała żadnych niezgodności z regulacjami ani kodeksami dotyczącymi komunikacji marketingowej, w tym reklam, promocji i sponsoringu.

Podstawowym obszarem działalności Grupy Unibep jest budowa obiektów mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej, co wiąże się z wysoką odpowiedzialnością za zdrowie i bezpieczeństwo użytkowników końcowych. Każda inwestycja jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, które szczegółowo regulują wymagania dotyczące ochrony zdrowia i bezpieczeństwa. Zaniedbania w tym zakresie mogą skutkować bardzo dotkliwymi konsekwencjami prawnymi i finansowymi, w najgorszym scenariuszu prowadząc do zagrożenia życia ludzkiego i wykluczenia przedsiębiorstwa z rynku.

Grupa Unibep zarządza jakością swoich projektów inwestycyjnych i budowlanych zgodnie z wymaganiami prawa. W branży budowlanej, poza zaufaniem między inwestorem a wykonawcą, niezwykle istotne są również zapewnienie bezpieczeństwa i ochrona zdrowia wszystkich interesariuszy.

Grupa Unibep posiada szereg certyfikatów potwierdzających najwyższe standardy jakości i bezpieczeństwa:

- ISO 45001:2018 – system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy,
- ISO 14001:2015 – system zarządzania środowiskowego,
- ISO 9001:2015 – system zarządzania jakością.

Dodatkowo UNIHOUSE S.A. posiada:

1. Aprobata techniczną SINTEF nr TG 2593 na panele i moduły Unihouse S.A. Aprobata obejmuje konstrukcję paneli i modułów Unihouse S.A. oraz rozwiązania techniczne w pomieszczeniach mokrych budynków realizowanych w Norwegii. SINTEF weryfikuje je pod kątem spełnienia przepisów technicznych, fizyki budowli, akustyki, ochrony przeciwpożarowej. Weryfikuje również stosowane materiały, ze względu na ich właściwości i potencjalny wpływ na zdrowie ludzkie i środowisko (weryfikowane są np. poziomy emisji formaldehydów, wypłukiwanie metali ciężkich do wody użytkowej z instalacji i armatury oraz do gruntu przez wody opadowe), zaś wielkości graniczne nie mogą być przekroczone.
2. Europejską Ocenę Techniczną ETA, która umożliwia znakowanie konstrukcji wyrobów Unihouse S.A. znakiem CE. Instytut RISE, który jest wydawcą tej oceny, sprawdza wszystkie rozwiązania pod kątem konstrukcyjnym, fizyki budowli, spełnienia wymagań odporności ogniowej oraz parametry materiałów wykorzystywanych w ich produkcji i ich zgodność z wymaganiami norm UE i przepisów krajów realizacji.
3. Certyfikat Zgodności produktów Unihouse S.A. z niemieckimi normami DIN stosowanymi przy wykonywaniu konstrukcji drewnianych, wydany przez Bundes-Gütegemeinschaft t Montagebau und Fertighäuser e.V. oraz certyfikat RAL-GZ 421 świadczący o wysokiej jakości wykonania produktów Unihouse S.A.

Oddział Infrastruktury Unibep S.A. utrzymuje dla swoich wytwórni mas bitumicznych certyfikat zakładowej kontroli produkcji.

W 2024 r. Grupa Unibep nie odnotowała niezgodności z regulacjami związanymi z wpływem produktów i usług na zdrowie i bezpieczeństwo klientów.

Poufność informacji w Grupie Unibep jest chroniona w ramach ogólnego systemu ochrony danych stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa. Na system ten składają się:

- fizyczne środki ochrony danych, m.in. ochrona kompleksu biurowego przez firmę zewnętrzną; ograniczenie dostępu do budynku osobom nieupoważnionym poprzez system kart chipowych; monitoring; właściwy obieg dokumentacji;
- procedury zapewniające bezpieczeństwo danych w sieci informatycznej, m.in. autoryzacja dostępu do urządzeń kopiująco-drukujących oraz wydruków poprzez karty zbliżeniowe) oraz bezpieczeństwo danych przesyłanych za pośrednictwem Internetu (m.in. kontrola ruchu w sieci, zapewnienie bezpieczeństwa komputerów, umieszczenie serwerów w bezpiecznych pomieszczeniach, zabezpieczenie informacji stosownym oprogramowaniem).

Jednym z celów przyjętej strategii ESG GK Unibep jest respektowanie prywatności i poufności informacji. Do realizacji tego celu został powołany specjalny zespół projektowy, który pracuje nad rozwiązaniami doskonalącymi posiadany w Grupie system bezpieczeństwa informacji.

Pracownicy Biura Audytu i Kontroli Wewnętrznej stale weryfikują stosowane mechanizmy kontrolne w zakresie bezpieczeństwa systemów ochrony danych, przeprowadzając audyty i kontrole wewnętrzne według ustalonych rocznych planów.

Spółka przyjęła Politykę ochrony danych osobowych wraz z towarzyszącymi procedurami, które stanowią zbiór regulacji wewnętrznych mających na celu zapewnienie prawidłowego przetwarzania danych osobowych, uwzględniającego obowiązki nałożone przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz polskimi regulacjami prawnymi w zakresie ochrony danych osobowych. Obowiązki określone w Polityce mają zastosowanie do wszystkich danych osobowych przetwarzanych przez spółkę, zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej. Polityka obowiązuje wszystkich pracowników spółki. Polityka podlega przeglądowi przez Pełnomocnika Spółki ds. Ochrony Danych Osobowych na koniec każdego roku kalendarzowego lub w razie zmian przepisów prawa.

W 2024 r. nie wpłynęły żadne skargi dotyczące naruszenia prywatności klienta.

Grupa Unibep przywiązuje szczególną wagę do etyki działalności, jakości oferowanych usług oraz ochrony zdrowia, bezpieczeństwa i danych osobowych swoich klientów oraz interesariuszy. Wdrażane polityki i procedury, a także uzyskane certyfikaty, potwierdzają zaangażowanie w realizację najwyższych standardów w każdym aspekcie działalności. Szczegółowe informacje dotyczące zarządzania ryzykiem i zagrożeniami można znaleźć w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy Unibep za rok 2024, w pkt. 8.1.

S4-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami

Grupa UNIBEP nie ma określonych celów w tym zakresie.

9.4. ŁAD KORPORACYJNY

Informacje związane z ładem zarządczym

G1 Prowadzenie działalności gospodarczej

G1-1 Kultura korporacyjna i polityki prowadzenia działalności gospodarczej

W odpowiedzi na wypełnienie obowiązku ustawowego wynikającego z Ustawy o ochronie sygnalistów było wdrożenie procedury dokonywania zgłoszeń naruszenia prawa i prowadzenia działań następnych w GK Unibep. Celem procedury jest zapewnienie zgodnego z prawem krajowym i europejskim funkcjonowania Spółki poprzez wprowadzenie efektywnego mechanizmu zapewniającego przeciwdziałanie i zwalczanie nieprawidłowości związanych z funkcjonowaniem organizacji w postaci kanału do zgłaszania nieprawidłowości w GK Unibep.

Procedura określa obszary nieprawidłowości podlegające procedurze zgłoszeń, zasady dokonywania zgłoszeń, prowadzenia postępowań wyjaśniających i działań następnych oraz sposobu ochrony sygnalistów i zakazu prowadzenia działań odwetowych w związku z zaistniałymi naruszeniami.

Jedną z kluczowych przewag konkurencyjnych Grupy Unibep jest kultura organizacyjna, kształtowana przez pokolenia pracowników, którzy od blisko 75 lat przyczyniają się do rozwoju naszej organizacji. Jesteśmy dumni z naszych podlaskich korzeni i historii firmy. Od lat działamy w oparciu o kodeks stworzony przez naszych pracowników. Przyjęta w 2017 r., a zmodyfikowana w 2022 roku "Wspólnota zasad i celów Grupy Unibep" buduje tożsamość naszej Grupy w oparciu o wartości, które są drogowskazami dla wszystkich pracowników. To wiedza, pasja i zaufanie pozwalają nam realizować kolejne ambitne inwestycje.

W 2024 roku w związku z wyjątkową sytuacją firmy i częstymi spotkaniami kadry zarządzającej z pracownikami Grupy Unibep, kierownictwo firmy podkreślało, że fundamentem nowej tożsamości i wartości Grupy Unibep jest transparentna komunikacja i pielęgnowanie konstruktywnego feedbacku.

"Wspólnota zasad i celów Grupy Unibep" jest dokumentem powszechnie dostępnym we wszystkich biurach Grupy, także dla osób spoza organizacji, za pośrednictwem strony internetowej www.unibep.pl (zakładka ESG; link: <https://unibep.pl/zrownowazony-rozwoj.html>). Nasi nowo zatrudniani pracownicy obowiązkowo zapoznają się z nią w pierwszych dniach pracy, podpisując zobowiązanie do przestrzegania reguł i procedur obowiązujących w Grupie Unibep, w tym deklarację o poszanowaniu praw człowieka. Naszą przyszłość budujemy w oparciu o wspólne cele, podążając ku nowoczesności z poszanowaniem tradycji.

„Wspólnota zasad i celów” wymienia najważniejsze wartości dla Grupy Unibep:

- Wiedza
- Pasja
- Zaufanie

Pracownicy naszej Grupy są świadomi znaczenia etyki biznesowej i konieczności jej przestrzegania w spółce notowanej na giełdzie. W Grupie Unibep staramy się, aby wszyscy pracownicy przyjmowali najlepsze wzorce w postępowaniu. Wierzymy, że korupcja i łapownictwo są elementami szerszego zjawiska, związanego z wartościami, etyką i uczciwością w biznesie. Tam, gdzie ludzie działają w oparciu o przejrzyste i powszechnie znane wartości etyczne, zagrożenie jest znacznie mniejsze. Dlatego tak ważne są szkolenia kadry, podczas których przypominane i omawiane są obowiązujące procedury i instrukcje wewnętrzne.

Naszym głównym celem jest zadowolenie klientów. Dążymy do tego z uwzględnieniem wszystkich mających zastosowanie wymagań prawnych, dotyczących dostarczanych przez nas wyrobów i usług.

Unibep S.A. przyjęła wymagania międzynarodowych norm ISO jako zbioru najlepszych, dostępnych i zalecanych praktyk prowadzenia działalności biznesowej w różnych aspektach społecznej odpowiedzialności biznesu. Grupa zarządza kwestiami środowiskowymi, bezpieczeństwem pracy, jakością realizacji obiektów budowlanych oraz produkowanych wyrobów budowlanych, stosując wewnątrz organizacji wymagania norm ISO 9001, 14001, 45001 oraz normy PN-EN 13108-21 w postaci spójnego Zintegrowanego Systemu Zarządzania, poddanego niezależnej certyfikacji. Zakres certyfikowanej działalności określają poszczególne certyfikaty, które są udostępnione na stronie www.unibep.pl

Funkcjonowanie Zintegrowanego Systemu Zarządzania Unibep poddawane jest regularnym analizom z uwzględnieniem ryzyk. Wszystkie procesy zachodzące w przedsiębiorstwie są monitorowane, nadzorowane i opisane w postaci wewnątrzfirmowych procedur, które są udostępnione pracownikom w intranecie. Instrukcje i zarządzenia odwołujące się do Zintegrowanego Systemu Zarządzania spełniają wymagania procedur należytej staranności. Potwierdzeniem naszych dążeń jest przyjęta przez Zarząd Unibep S.A. Polityka Zintegrowanego Systemu Zarządzania, która wskazuje pracownikom priorytetowe traktowanie potrzeb klientów, ciągły rozwój kompetencji pracowników, skuteczne zarządzanie bezpieczeństwem pracy i ochroną środowiska, postępowanie zgodne z obowiązującym prawem i normami etycznymi, a także współpracę z otoczeniem lokalnym.

Pracownicy Biura Audytu i Kontroli Wewnętrznej stale weryfikują Zintegrowany System Zarządzania poprzez realizację audytów i kontroli wewnętrznych według rocznych planów.

W 2024 r. wykonali 7 zadań zapewniających prawidłowe funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej, m.in. w obszarach pozyskiwania oraz realizacji kontraktów, zakupu materiałów i usług, obiegu umów. Status wdrożenia odpowiednich rekomendacji z powyższych zadań jest systematycznie monitorowany.

Zintegrowany System Zarządzania podlega również okresowym przeglądom przez najwyższe kierownictwo. Wyniki tych przeglądów mają potwierdzać adekwatność i skuteczność przyjętych rozwiązań organizacyjnych, jak również stanowić pole do inicjowania ciągłego doskonalenia w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu zewnętrznym i wewnętrznym. Potwierdzeniem prowadzonych działań są pozytywne wyniki audytów zewnętrznych w ramach nadzoru Zintegrowanego Systemu Zarządzania realizowanego przez DEKRA Certification oraz Zakładowej Kontroli Produkcji w Oddziale Infrastruktury przez firmę ITC.

W Grupie Unibep funkcjonują wewnątrz zakładowe akty prawne regulujące kwestie organizacji pracy oraz zasady wynagradzania. Są to:

1. Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy w Unibep S.A.,
2. Regulaminy pracy we wszystkich pozostałych spółkach Grupy,
3. Regulaminy wynagradzania we wszystkich pozostałych spółkach Grupy,
4. Regulaminy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych we wszystkich spółkach Grupy,
5. Procedura w zakresie profilaktycznych badań lekarskich,
6. Procedura w zakresie zasad przydziału, użytkowania i rozliczania kosztów samochodów służbowych,
7. Procedura dotycząca zasad przydziału środków ochrony indywidualnej, odzieży i obuwia roboczego oraz środków higieny osobistej.

G1-2 Zarządzanie stosunkami z dostawcami

Bardzo wiele zależy od naszych podwykonawców, dlatego przed rozpoczęciem współpracy kontrahenci podlegają wstępnej prekwalfikacji, a następnie wprowadzani są do Kartoteki kontrahentów, która informacje o kontrahencie pobiera z rejestrów państwowych (m.in. GUS, KRS, Vies). Przed podpisaniem umowy kontrahent dodatkowo podlega weryfikacji podatkowo – transakcyjnej dwuetapowej, tj. podczas wyboru, a następnie podczas procedowania umowy przez pracownika na etapie kontraktacji oraz opiniowania przez Zespół Prawny. Podpisując umowę kontrahent zobowiązuje się do przestrzegania Zasad postępowania kontrahentów, w których zawarte są aspekty dotyczące prowadzenia działalności oraz współpracy z GK Unibep uwzględniające m.in. zasady współpracy, etyki oraz wymagań dotyczących ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednocześnie współpraca z kontrahentami w ramach realizowanych umów podlega ocenie m.in. w zakresie ochrony środowiska, BHP. Oceny te są jednym z kryteriów branych pod uwagę podczas wyboru kontrahenta do współpracy. W ramach realizowanych kontraktów Unibep wspiera się w dużej mierze firmami, z którymi ma wypracowane umowy ramowe, standardy oparte na zaufaniu i dobrych doświadczeniach. W ramach realizacji strategii ESG w GK Unibep prowadzone są prace polegające na rozpoznaniu łańcucha wartości wśród kontrahentów. Docelowym wynikiem prac ma być efektywny system kwalifikacji kontrahentów.

Naszą działalność chcemy opierać o sprawdzone i ekologiczne materiały. Zdajemy sobie sprawę, że budowa takiego łańcucha dostaw wymaga dużego wysiłku i obarczona jest ryzykiem, na które składają się m.in. uzależnienie od dostępności materiałów i usług, co ma wpływ na ceny jednostkowe, oraz konieczność poniesienia większych nakładów pracy w poszukiwaniu nowych rozwiązań

W Unihouse S.A. obowiązuje instrukcja dotycząca wprowadzania nowych materiałów. Wskazuje ona na konieczność pozyskiwania od dostawców wszystkich wymaganych deklaracji, w tym środowiskowych, a także doboru materiałów o minimalnym wpływie na otoczenie, np. pod kątem zawartości formaldehydu czy lotnych związków organicznych.

W 2024 r. Grupa Unibep nie prowadziła statystyk dotyczących liczby nowych dostawców, którzy zostali zweryfikowani pod kątem ESG.

G1-3 Zapobieganie korupcji i przekupstwu oraz ich wykrywanie

W ramach obowiązującego systemu zarządzania zgodnością, oprócz Kodeksu Postępowania, Grupa Unibep posiada również Procedurę Przeciwdziałania Korupcji i Nadużyciom. Procedura ta stanowi integralny element działań mających na celu ograniczenie ryzyka korupcji oraz promowanie najwyższych standardów etycznych w działalności Grupy. Dzięki jej wdrożeniu Grupa Unibep skutecznie wzmacnia mechanizmy prewencyjne oraz buduje kulturę transparentności i odpowiedzialności.

Regulując zasady postępowania w przypadku wystąpienia zdarzeń o charakterze korupcyjnym czy nadużyć, które mogą wystąpić we wszystkich obszarach działalności Grupy Unibep, na wszystkich poziomach zarządzania, wyrażamy zdecydowany brak akceptacji dla takich zachowań i wszelkich form korupcji.

Procedura przeciwdziałania korupcji i nadużyciom w Grupie Unibep zawiera:

- określenie warunków formalnych i organizacyjnych mających na celu zapewnienie prowadzenia działalności zgodnie z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi, zasadami branżowymi i przyjętymi zobowiązaniami,
- określenie zasad postępowania mających na celu zapobieganie i przeciwdziałanie korupcji i nadużyciom dokonywanym na szkodę firmy,
- ustalenie zasad dokonywania zgłoszeń o działaniach korupcyjnych i nadużyciach,

- określenie zasad postępowania ze zgłoszeniami,
- wdrażanie skutecznych działań naprawczych i efektywnych mechanizmów kontroli wewnętrznej.

Wszyscy zarządzający poszczególnymi biznesami w Grupie Unibep oraz dyrekcje kontraktów w Polsce i poza granicami kraju obowiązkowo zapoznają się z dokumentami, dotyczącymi procedur antykorupcyjnych.

Przestrzeganiem przyjętych uregulowań antykorupcyjnych i monitoringiem zdarzeń niepożądanych w Grupie zajmuje się Koordynator ds. zgodności, powołany przez Prezesa Zarządu Unibep S.A. Koordynator nadzoruje funkcjonujący kanał zgłoszeń, zapewniając poufność osobom zgłaszającym i prowadzi postępowania wyjaśniające, a następnie monitoruje i wdraża działania naprawcze. Wszyscy członkowie organów zarządzających, pracownicy oraz partnerzy biznesowi Grupy Unibep zostali poinformowani o polityce i procedurach antykorupcyjnych organizacji. Również wszyscy członkowie organów zarządzających oraz kadra zarządzająca Grupy Unibep przeszli szkolenia w zakresie przeciwdziałania korupcji.

Pracownicy Grupy Unibep zobowiązani są do unikania sytuacji mogących być przyczyną konfliktu interesów, które mogą wpływać na ich obiektywizm podczas prowadzonych działań i czynności. Wystąpienie konfliktu interesów może doprowadzić do korupcji lub nadużycia w sytuacjach, w których pracownik, z racji zajmowanego stanowiska, może uzyskać korzyść w wyniku podjętych decyzji lub wywierać wpływ na decyzje współpracowników podejmowane w stosunku do pracownika, osób mu najbliższych lub podmiotu zewnętrznego, wobec którego pracownik ma zobowiązania rodzinne, służbowe lub biznesowe. Każdy, kto ma wątpliwości co do możliwości wystąpienia konfliktu interesów, zobowiązany jest do powstrzymania się od podejmowania działań związanych z sytuacją konfliktową, za wyjątkiem tych mogących narazić spółkę na szkodę. O zaistniałej sytuacji należy niezwłocznie poinformować przełożonego i Koordynatora ds. zgodności.

W Grupie Unibep funkcjonują następujące regulacje wewnętrzne, obejmujące obszar etyczny:

- Kodeks Postępowania w Grupie Unibep,
- Procedura przeciwdziałania korupcji i nadużyciom Grupy Unibep,
- Zasady postępowania Partnerów biznesowych (4 kwietnia 2024 roku Zarząd UNIBEP S.A. przyjął zaktualizowany dokument "Zasady postępowania kontrahentów").

4 kwietnia 2024 roku Zarząd UNIBEP S.A. przyjął Politykę Zarządzania Konfliktem Interesów w Grupie UNIBEP, która określa zasady przeciwdziałania powstawaniu konfliktu interesów; identyfikowanie przypadków, które stanowią lub mogą stanowić konflikt interesów; zasady postępowania w przypadku wystąpienia konfliktu interesów i zarządzanie takim konfliktem w sposób zgodny z interesem Spółki. Zgodnie z obowiązującą w Grupie zasadą o wdrożeniu regulacji pracownicy informowani są drogą mailową. Nowi pracownicy w procesie wdrażania do pracy (onboardingu) również są informowani m.in. o Zasadach postępowania, Procedurze Przeciwdziałania korupcji, Polityce zarządzania konfliktem interesów. Kontrahenci dostawcy i interesariusze mogą zapoznać się na stronach internetowych z Zasadami postępowania w GK Unibep, a Zasady postępowania Kontrahentów są załącznikiem do umów z podmiotami zewnętrznymi.

W Grupie przyjęty jest program szkoleń dla nowych pracowników na stanowiskach kierowniczych. Co roku do nowej kadry zarządzającej (nowozatrudnieni, awansowani) wysyłany jest materiał dotyczący przeciwdziałaniu korupcji, z którym są zobowiązani zapoznać się i przejść pozytywnie test wiedzy. Przyjęto również zasadę przeprowadzenia szkoleń wewnętrznych dla wszystkich pracowników z obowiązujących regulacji systemu zarządzania compliance. W ramach procedur, z których prowadzone są szkolenia

znajduje się m.in. Procedura przeciwdziałania korupcji i nadużyciom w Grupie Unibep oraz Polityka przeciwdziałania konfliktowi interesów w GK Unibep.

Zasady, jakie obowiązują pracowników Grupy, to w szczególności:

- zakaz przyjmowania lub wręczania korzyści majątkowych i osobistych w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych czy też pełnionej funkcji,
- zobowiązanie do zwracania uwagi na sytuacje, które mogą stać się źródłem działań korupcyjnych czy też innego rodzaju czynności stanowiące nadużycia,
- zgłaszanie, zgodnie z zasadami poprzez funkcjonujące kanały zgłoszeń, o sytuacjach korupcyjnych czy nadużyciu.

Istotnym elementem pozwalającym na wykrywanie zjawisk niepożądanych, jakimi są korupcja czy przekupstwo jest system zgłaszania nieprawidłowości uregulowany w procedurze dokonywania zgłoszeń naruszenia prawa i prowadzenia działań następczych w GK Unibep. Dzięki wdrożonym rozwiązaniom pracownicy, jak i kontrahenci mogą dokonywać zgłoszeń zdarzeń korupcyjnych, przekupstwa, które są rozpatrywane zgodnie z przepisami.

G1-4 Potwierdzony incydent związany z korupcją lub przekupstwem

W 2024 r. w Grupie Unibep nie stwierdzono przypadków korupcji czy przekupstwa.

G1-5 Wpływ polityczny i działalność lobbingowa

Grupa Unibep przestrzega zasad neutralności politycznej, nie udzielając wsparcia finansowego ani rzeczowego partiom politycznym czy politykom. Ponadto, w skład zarządów i rad nadzorczych spółek Grupy nie wchodzi osoby, które przed objęciem swoich funkcji pełniły porównywalne stanowiska w administracji publicznej. Takie podejście podkreśla niezależność i transparentność działań Grupy Unibep.

Członkostwo w organizacjach i stowarzyszeniach branżowych.

Członkostwo w organizacjach i stowarzyszeniach to dla Grupy Unibep forum wymiany poglądów i okazja do wzmocnienia pozycji firmy na rynku. W ramach współpracy z poniżej wymienionymi organizacjami budujemy wartości dla społeczności i naszych interesariuszy.

W 2024 roku Grupa Unibep należała do kluczowych organizacji, takich jak:

- **Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie**, które zrzesza największych generalnych wykonawców pracujących w Polsce – obecnie jest to 18 firm, które mają status sygnatariuszy. Jego członkowie wspólnie działają na rzecz poprawy bezpieczeństwa pracy na budowach w Polsce. Unibep S.A. należy do Porozumienia od 2015 r. Głównym celem organizacji jest budowanie kultury bezpieczeństwa wśród pracowników i współpracowników Grupy Unibep oraz inwestorów, a także instytucji rządowych i samorządowych. Dzięki przynależności do organizacji, co roku organizowany jest Tydzień Bezpieczeństwa, w czasie którego prowadzone są szkolenia dot. BHP oraz specjalna kampania promocyjna, skierowana głównie do pracowników Grupy Unibep oraz naszych partnerów biznesowych. Co roku w aktywnościach związanych z Tygodniem Bezpieczeństwa bierze udział kilkadziesiąt tysięcy pracowników, kilka tysięcy firm podwykonawczych. Porozumienie współpracuje m.in. z ZUS, Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Głównym Inspektorem Pracy. Od 2024 r. prezydencję w Porozumieniu sprawuje Hochtief Polska S.A., na którego czele jest prezes Tadeusz Blecha. Co najmniej cztery razy w roku organizowane są spotkania szefów firm sygnatariuszy, w czasie których omawiane są statystyki wypadkowości, następuje wymiana dobrych praktyk oraz planowane są działania dotyczące promowania szeroko pojętej kultury

bezpieczeństwa. W ramach Porozumienia działają wewnętrzne działy wsparcia – przedstawiciele sygnatariuszy z obszaru BHP oraz obszaru komunikacji cyklicznie (ok. raz na dwa miesiące) spotykają się, by omówić główne zagadnienia wynikające z celów Porozumienia, czyli zmniejszenie wypadkowości na budowach.

- **Polski Związek Pracodawców Budownictwa** jest ogólnopolską organizacją zrzeszającą firmy z branży infrastruktury i budownictwa, które wspólnie reprezentują ponad 70 proc. potencjału rynku generalnego wykonawstwa inwestycji w naszym kraju. Związek aktywnie uczestniczy w konsultacjach aktów prawnych regulujących działalność gospodarczą w obszarach infrastruktury i budownictwa. W strukturach PZPB aktywnie działają przedstawiciele Grupy Unibep – są m.in. w Radzie organizacji i mają wpływ na kreowanie programu i działań Związku. W 2024 r. odbył się Kongres Budownictwa Polskiego (odbywa się co dwa lata), w czasie którego zostały omówione najważniejsze problemy związane z branżą budowlaną, w tym brak zamówień publicznych, perspektywa zmian na rynku w związku m.in. ze zmianami klimatycznymi, zmiany wizerunku branży itd. (więcej poniżej).
- **Polski Klaster Eksporterów Budownictwa** jest inicjatywą przedsiębiorców, którzy stawiają sobie za cel budowanie i pogłębianie współpracy polskich firm budowlanych na rynkach eksportowych oraz internacjonalizację polskiego sektora budowlanego. Prezentuje na globalną skalę możliwości polskich przedsiębiorstw w zakresie rozbudowy i modernizacji budownictwa w oparciu o najnowocześniejsze technologie, produkty, systemy oraz profesjonalną kadrę inżynierską. Organizacja współpracuje z instytucjami rządowymi i szeroko pojętym sektorem finansowym, zainteresowanymi wspieraniem rozwoju polskich firm z branży budowlanej na rynkach zagranicznych. W 2024 roku w ramach współpracy PKEB i PZPB został rozpoczęty projekt “Budownictwo dla Polski”, gdzie branża budowlana wypracowała manifest dot. jej problemów w obecnej rzeczywistości oraz wskazała istotność tej branży dla gospodarczego rozwoju całego kraju. Projekt ma być rozwijany i kontynuowany w kolejnych latach.
- **Polski Klaster Budowlany** zrzesza ponad 300 przedsiębiorstw działających w branży budowlanej. Unibep S.A. jest członkiem Klastra niemal od początku jego powstania. Od 2015 r. Polski Klaster Budowlany posiada status Krajowego Klastra Kluczowego. Klaster współpracuje z przedsiębiorcami, uczelniami wyższymi, organizacjami i centrami B+R. Jest także członkiem Rady Przedsiębiorców przy Rzeczniku Małych i Średnich Przedsiębiorców. Dzięki temu klastrowicze mogą działać w zespołach roboczych i mieć realny wpływ na sytuację firm z sektora MŚP. Członkowie Klastra są cyklicznie zapraszani na spotkania biznesowe, konferencje, szkolenia, na których omawiamy aktualną sytuację gospodarczą w kraju i na świecie, związane z tym możliwości rozwoju oraz współpracy. Mogą także uczestniczyć w gospodarczych misjach zagranicznych, organizowanych przez ww. klaster.
- **Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych** dba o rozwój polskiego rynku kapitałowego, reprezentując interesy spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Jako organizacja ekspercka służy emitentom wiedzą i doradztwem w zakresie regulacji rynku giełdowego oraz ich praw i obowiązków. Istotna organizacja z punktu widzenia szeroko pojętej współpracy z rynkiem finansowym. Organizuje szkolenia m.in. dot. raportowania ESG, ale też prowadzi analizę polskich spółek w obszarze ESG.
- **Polski Związek Firm Deweloperskich** to organizacja zrzeszająca największych polskich deweloperów. Dzieląc się wiedzą teoretyczną oraz doświadczeniem praktycznym, PZFD buduje partnerskie relacje z podmiotami kreującymi sytuację branżową. Celem Związku jest zapewnienie korzystnych warunków do prowadzenia działalności deweloperskiej tak, aby rosnące potrzeby mieszkaniowe Polaków mogły być należycie zaspokajane. PZFD czuwa również nad bezpieczeństwem kupujących, promując ideę Kodeksu Dobrych Praktyk, który został zaakceptowany przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) i obowiązuje w relacjach firm członkowskich z nabywcami mieszkań. Członkiem PZFD jest Unidevelopment S.A.
- **Izba Gospodarcza Energetyki i Ochrony Środowiska** – Unibep SA jest członkiem Izby od listopada 2023 r. Jest to ogólnopolska organizacja branżowa samorządu gospodarczego. Izbę tworzą

przedsiębiorstwa, firmy i instytucje z całej branży energetycznej: elektrownie, elektrociepłownie, zakłady energetyczne, producenci maszyn i urządzeń dla energetyki i ochrony środowiska, firmy świadczące usługi projektowe, montażowe, budowlane, informatyczne itp., firmy obrotu energią, firmy współpracujące z energetyką zawodową i przemysłową, firmy ubezpieczeniowe i banki. Statutowe cele IGEOŚ realizuje poprzez m.in. współpracę z organami administracji państwowej, Sejmem, Senatem, organizacjami społecznymi i gospodarczymi, organizowanie szkoleń, doradztwa ekonomicznego i organizacyjnego, współpracę i wymianę doświadczeń z krajowymi oraz zagranicznymi izbami przemysłowo-handlowymi, a także organizacjami samorządowymi, tworzenie banku informacji gospodarczych, finansowych i innych, niezbędnych w działalności gospodarczej członków Izby, promocję wyrobów i usług członków Izby.

- **Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego** to organizacja, której misją jest poprawa projektowania, budowania i użytkowania budynków w Polsce tak, aby zrównoważone budownictwo stało się normą. Członkiem PLGBC jest Unidevelopment S.A. Spółka deweloperska z Grupy Unibep uczestniczyła w wydarzeniach organizowanych przez PLGBC.
- **Boligprodusentene** to norweskie stowarzyszenie zrzeszające firmy budujące domy w Norwegii. W swojej działalności koncentruje się na kwestiach rozwoju budownictwa mieszkaniowego, by przyczyniać się do wysokiej jakości i opłacalnej produkcji mieszkań.
- **Koalition für Holzbau** to niemieckie stowarzyszenie, które promuje wykorzystanie drewna w budownictwie. Celem członkostwa Unihouse jest promowanie oraz rozwój budownictwa drewnianego, z naciskiem na zrównoważone rozwiązania. Jako członek tej organizacji, Unihouse może współpracować z innymi firmami i ekspertami w branży, dzielić się doświadczeniem i wiedzą na temat budownictwa drewnianego w Niemczech, a także korzystać z nowych technologii oraz trendów, które wspierają zrównoważony rozwój i efektywność energetyczną w branży budowlanej. Takie członkostwo pozwala również na wzmocnienie pozycji firmy jako lidera w segmencie nowoczesnych, ekologicznych konstrukcji drewnianych.

Spółki Grupy są aktywnymi członkami wielu stowarzyszeń i organizacji, biorą też udział w konferencjach, kongresach i spotkaniach branżowych. Organizują wydarzenia z udziałem i dla pracowników, włączając się w promocję nowoczesnego, ekologicznego i zrównoważonego budownictwa.

W 2024 r. Grupa Unibep zaangażowała się m. in. w:

- **Ogólnopolski Tydzień Bezpieczeństwa**
W dniach 13-17 maja 2024 r. odbył się już XI Tydzień Bezpieczeństwa. Ta inicjatywa to nie tylko prelekcje, prezentacje i szkolenia. To przede wszystkim idea budowania kultury bezpieczeństwa, w ramach której 18 firm staje ramię w ramię, manifestując swoje zaangażowanie w realną poprawę bezpieczeństwa na budowach i poza nimi.
Hasło ubiegłorocznej edycji brzmiało "WSZYSTKO W PORZĄDKU. #OGARNIĘTE", a głównym celem wydarzenia było m.in. skupienie się na konieczności utrzymania porządku na placach budów, ale także na stanowisku pracy, w dokumentacji oraz w relacjach międzyludzkich.
W wydarzeniu wzięli udział przedstawiciele najwyższej kadry kierowniczej, inaugurując na wielu budowach Tydzień Bezpieczeństwa.
W Grupie Unibep - po raz pierwszy - w ramach Tygodnia Bezpieczeństwa w Warszawie został zorganizowany bieg dla całych rodzin, na różnych dystansach. Celem było działania prozdrowotne dla pracowników i ich rodzin.
- **Aktywni w czasie Forum Drogowego**
„Drogi Przyszłości – czy sztuczna inteligencja zastąpi człowieka?” – to temat Warmińsko-Mazurskiego Forum Drogowego, które odbyło się w dniach 15-17 września 2024 r. w Warchałach. Wydarzenie, zorganizowane przez Stowarzyszenie Polski Kongres Drogowy oraz Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, zgromadziło ponad 100 specjalistów z branży drogowej, stając się kluczową platformą wymiany wiedzy i doświadczeń. Podczas konferencji Przemysław

Kulmaczewski, kierownik działu laboratoriów w Oddziale Infrastruktury Unibep SA, przedstawił referat technologiczny pt. „Mieszanka mineralno-cementowa z asfaltem spienionym (MCAS) zastosowana przy inwestycji: rozbudowa drogi krajowej nr 65 na odcinku drogowym Gołdap – początek obwodnicy Gołdapi, w województwie warmińsko-mazurskim”.

Wystąpienie to było efektem ścisłej współpracy z Politechniką Świętokrzyską, co stanowi doskonały przykład synergii pomiędzy światem biznesu a nauki. Projekt ten uwydatnił, jak połączenie wiedzy akademickiej z doświadczeniem branżowym Unibep SA przekłada się na innowacyjne i trwałe rozwiązania w infrastrukturze drogowej, szczególnie w województwie warmińsko-mazurskim, gdzie Unibep aktywnie realizuje liczne inwestycje drogowe oraz dysponuje trzema wytwórniami mas bitumicznych, stanowiącymi ważny element wsparcia regionalnych projektów infrastrukturalnych. Wśród poruszanych tematów znalazły się także zagadnienia związane z przyszłością drogownictwa i sztuczną inteligencją w transporcie. Wydarzenie zwieńczyła debata panelowa na temat szans i zagrożeń związanych z rozwojem AI w sektorze transportu.

- **Kongres Infrastruktury Polskiej**

Unibep SA był partnerem 12. Edycji Kongresu Polskiej Infrastruktury. W wydarzeniu, który odbył się w czerwcu 2024 r. w Centrum Nauki Kopernik wzięło udział ok. 500 osób, głównie kadra zarządzająca firm wykonawczych, ale także przedstawiciele zamawiających, ministerstw odpowiedzialnych za drogi kolej, szefowie stowarzyszeń branżowych.

Dariusz Blocher, prezes zarządu Unibep SA, wzięł udział w panelu pt. „Ochrona polskiego rynku budownictwa, certyfikacja firm wykonawczych i podwykonawczych”. W czasie dyskusji z innymi panelistami – przedstawicielami zamawiających, stowarzyszeń branżowych, firm wykonawczych, wszyscy doszli do wniosku, że potrzeba stworzenia mechanizmu ochrony naszego rynku przed firmami, które dziś mogą uczestniczyć w przetargach bez żadnych ograniczeń. Bo obecnie główny nacisk w przetargach stanowi cena, a nie jakość, doświadczenie, solidność. Ale też wszyscy przyjęli do wiadomości, że nie ma obecnie prawnych możliwości, by zamknąć polski rynek przed firmami z Unii Europejskiej.

- **Kongres Budownictwa Polskiego**

Kongres Budownictwa Polskiego to jedno z najważniejszych branżowych spotkań przedstawicieli sektora budownictwa i branż towarzyszących, organizowany co dwa lata przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa. W 2024 roku odbył się on w dniach 16-17 września w Muzeum Historii Polski.

W czasie tego wydarzenia w gronie liderów największych firm, naukowców i praktyków, decydentów oraz przedstawicieli sektora finansów, ubezpieczeń i administracji państwowej i samorządowej zostały omówione kluczowe problemy branży budowlanej: polityka klimatyczna UE i Polski oraz transformacja energetyczna, rola kobiet w budownictwie, ochrona polskiego rynku budowlanego w kontekście certyfikacji wykonawców, waloryzacja, sytuacja na rynku pracy z rekomendacją strategii poprawy wizerunku sektora budownictwa.

Unibep SA był jednym z partnerów kongresu, wykład inauguracyjny o sytuacji branży budowlanej w Polsce wygłosił Dariusz Blocher, prezes zarządu Unibep SA, przewodniczący Rady Programowej Kongresu Budownictwa Polskiego.

W organach ww. stowarzyszeń i organizacji zasiadają przedstawiciele zarządów spółek z Grupy Unibep i to oni współkreują ich działalność, w tym działalność statutową. Są to działania, których celem z założenia są działania na rzecz np. podniesienia poziomu bezpieczeństwa na budowach, czy wskazywaniu problemów branży budowlanej. Grupa Unibep wspiera inicjatywy, które mają na celu rozwój branży budowlanej w naszym kraju, jak chociażby popieranie akcji “Budownictwo dla Polski”, zapoczątkowanej i koordynowanej przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa i Polski Klaster Eksporterów Budownictwa.

Członkostwo w organizacjach branżowych pozwala Grupie Unibep na wzmacnianie swojej pozycji rynkowej, promowanie wysokich standardów w budownictwie oraz realny wkład w rozwój sektora. Wszystkie działania mają charakter neutralny i są ukierunkowane na dobro branży oraz społeczności, nie posiadając związku z jakąkolwiek działalnością polityczną.

G1-6 Praktyki płatnicze

W Grupie Unibep obowiązuje Polityka Rachunkowości oraz Procedura obiegu i akceptacji dokumentów księgowych, której celem jest określenie jasnych zasad akceptacji kosztów i określenie poprawnego obiegu faktur, natomiast Grupa nie posiada formalnej procedury i polityki zapobiegania opóźnieniom w płatnościach.

Terminy płatności zawierane w umowach znajdują się w przedziale 30 – 60 dni. Wobec dostawców i podwykonawców stosowane są dwie metody płatności: przelew lub faktoring odwrotny. W przypadku faktoringu odwrotnego, płatności do dostawców są realizowane do 14 dni, a spłata zobowiązań wobec faktorów do 90 dni.

Średni czas, jaki zajmuje spółce uregulowanie faktury od dnia umownego lub ustawowego terminu płatności to 14 dni.

Grupa Unibep w 2024 roku nie była stroną postępowań sądowych w związku z opóźnieniami w płatnościach.

10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdania finansowe UNIBEP SA (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2024 roku 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 Unibep oraz Grupy Unibep, a niniejsze sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, ryzyk i zagrożeń oraz sytuacji Emitenta oraz jego Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Informacja Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Unibep SA o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, Zarząd Unibep SA informuje, że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych (odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego) zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) Unibep SA posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Unibep SA przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes ZarząduAndrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes ZarząduLeszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes ZarząduAdam Poliński

Członek ZarząduZbigniew Gościcki



Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 7310 80 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl