



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dającej ograniczoną pewność

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Unibep S.A.

Opinia

Przeprowadziliśmy atestację dającą ograniczoną pewność sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej Unibep S.A. sporządzonej przez Unibep S.A. („Spółka”) na dzień 31 grudnia 2025 r. i za rok zakończony tego dnia i zawartej w rozdziale 9 Raport zrównoważonego rozwoju Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2025 roku („Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej”).

Na podstawie wykonanych procedur atestacyjnych i uzyskanych dowodów nic nie zwróciło naszej uwagi, co pozwalałoby nam sądzić, że:

- Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami Rozdziału 6c ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”), w tym z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w Zakresie Zrównoważonego Rozwoju („ESRS”);
- proces oceny istotności przeprowadzony przez Spółkę w celu identyfikacji informacji ujętych w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej („Proces oceny istotności”) nie jest zgodny, we wszystkich istotnych aspektach, z ESRS;
- Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami sprawozdawczymi zawartymi w art. 8 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniającego rozporządzenie (UE) 2019/2088 („Rozporządzenie w sprawie taksonomii”).

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

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

Podstawa opinii

Naszą atestację przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacji Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju 3002PL - Usługa atestacyjna dająca ograniczoną pewność w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju („KSUA 3002PL”) oraz odpowiednio z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) - Usługi atestacyjne inne niż badania i przeglądy historycznych informacji finansowych („KSUA 3000 (Z)”) przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Uważamy, że dowody, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSUA 3002PL i odpowiednio z KSUA 3000(Z) została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

Nasza niezależność i zarządzanie jakością

Przestrzegaliśmy wymogów niezależności i innych wymogów etycznych zawartych w “Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów, który jest oparty na podstawowych zasadach uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, poufności i profesjonalnego postępowania oraz wymogów zawartych w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym”) oraz w Rozporządzeniu UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego. Wypełniliśmy inne obowiązki etyczne zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami i Kodeksem etyki.

Nasza firma stosuje postanowienia Krajowego Standardu Kontroli Jakości 1 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Zarządzania Jakością (PL) 1 – Zarządzanie jakością dla firm wykonujących badania lub przeglądy sprawozdań finansowych lub zlecenia innych usług atestacyjnych lub pokrewnych opracowanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Badania i Usług Atestacyjnych i przyjętego uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego oraz postanowienia Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Standard ten wymaga od nas zaprojektowania, wdrożenia i działania systemu zarządzania jakością, w tym polityk i procedur dotyczących zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz obowiązującymi przepisami prawa i wymogami regulacyjnymi.

Inne sprawy

Dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz za rok zakończony tego dnia zawarte w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej były przedmiotem atestacji innego biegłego rewidenta sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, który z dniem 14 kwietnia 2025 roku wydał sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dającej ograniczoną pewność zawierające niezmodyfikowaną opinię. Nasza opinia nie jest zmodyfikowana w odniesieniu do tej sprawy.

Odpowiedzialność za Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za zaprojektowanie i przeprowadzenie Procesu oceny istotności zgodnie z ESRS, w celu identyfikacji informacji ujętych w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej zgodnie z ESRS oraz za ujawnienie tego procesu w nocie IRO-1 Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, istotnych ryzyk i istotnych szans do Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej. Do obowiązków tych należy między innymi:

- zrozumienie kontekstu, w jakim mają miejsce działania i relacje biznesowe Grupy, oraz identyfikacja interesariuszy, na których te działania mają wpływ;
- identyfikacja rzeczywistych i potencjalnych wpływów (zarówno negatywnych, jak i pozytywnych) związanych z kwestiami zrównoważonego rozwoju, a także ryzyk i szans, które wpływają lub można rozsądnie oczekiwać, że wpłyną na sytuację finansową, wyniki finansowe, przepływy pieniężne, dostęp do finansowania lub koszt kapitału Grupy w krótkim, średnim lub długim okresie;
- ocena istotności zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans związanych z kwestiami zrównoważonego rozwoju poprzez wybór i zastosowanie odpowiednich progów istotności; oraz
- formułowanie założeń, które są racjonalne w danych okolicznościach.

Zarząd Spółki jest ponadto odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej zgodnie z Rozdziałem 6c Ustawy o rachunkowości, w tym między innymi za:

- zgodność z ESRS;
- zgodność Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, w tym ujawnień w nocie Taksonomia do Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej z art. 8 Rozporządzenia w sprawie taksonomii;
- zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymywanie kontroli wewnętrznej, którą Zarząd Spółki uważa za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy

kapitałowej, niezawierającej istotnych zniekształceń niezależnie od tego, czy spowodowanych oszustwem, czy błędem; oraz

- wybór i zastosowanie odpowiednich metod raportowania Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej oraz przyjęcie założeń i szacunków, które są racjonalne w danych okolicznościach.

Rada Nadzorcza Spółki jest odpowiedzialna za nadzorowanie procesu raportowania Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej.

Nieodłączne ograniczenia w przygotowaniu Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej

Kwantyfikacja emisji gazów cieplarnianych jest obarczona nieodłączną niepewnością ze względu na niepełną wiedzę naukową wykorzystywaną do określania współczynników emisji oraz wartości potrzebnych do łączenia emisji różnych gazów.

W związku z raportowaniem danych dotyczących przyszłości zgodnie z ESRS, Zarząd Spółki ma obowiązek sporządzić dane dotyczące przyszłości w oparciu o ujawnione założenia dotyczące zdarzeń, które mogą wystąpić w przyszłości i możliwych przyszłych działań Grupy. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić, ponieważ przewidywane zdarzenia często nie zachodzą zgodnie z oczekiwaniami.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju

Naszymi celami są zaplanowanie i wykonanie usługi atestacyjnej w taki sposób, aby uzyskać ograniczoną pewność, czy Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie zawiera istotnych zniekształceń niezależnie od tego, czy spowodowanych oszustwem, czy błędem, a także wydanie sprawozdania z atestacji Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej dającej ograniczoną pewność, które zawiera naszą opinię. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje użytkowników podjęte na podstawie Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej jako całość.

Podczas wykonywania usługi atestacyjnej dającej ograniczoną pewność zgodnej z KSUA 3002PL oraz KSUA 3000 (Z) stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm.

Nasze obowiązki w odniesieniu do Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, w zakresie dotyczącym Procesu oceny istotności obejmują:

- uzyskanie zrozumienia Procesu oceny istotności, ale nie w celu wyrażenia opinii o skuteczności Procesu oceny istotności, w tym wyniku Procesu oceny istotności;

- rozważenie, czy zidentyfikowane informacje spełniają obowiązujące wymogi ESRS dotyczące ujawniania informacji; oraz
- zaprojektowanie i wykonanie procedur w celu oceny, czy Proces oceny istotności jest zgodny z opisem Procesu oceny istotności Spółki przedstawionym w nocie IRO-1 Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, istotnych ryzyk i istotnych szans do Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej.

Nasze inne obowiązki związane ze Sprawozdawczością zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej obejmują:

- identyfikację obszarów, gdzie prawdopodobne jest powstanie istotnych zniekształceń niezależnie od tego, czy spowodowanych oszustwem, czy błędem; oraz
- zaprojektowanie i wykonywanie procedur, aby odnieść się do obszarów, gdzie prawdopodobne jest wystąpienie istotnych zniekształceń w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej.

Podsumowanie wykonanych prac

Usługa atestacyjna dająca ograniczoną pewność obejmuje przeprowadzenie procedur mających na celu uzyskanie dowodów dotyczących Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej. Procedury przeprowadzone podczas wykonywania usługi atestacyjnej dającej ograniczoną pewność różnią się rodzajem i rozłożeniem w czasie oraz mają mniejszy zakres niż podczas wykonywania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność. W konsekwencji, poziom zapewnienia uzyskany podczas usługi atestacyjnej dającej ograniczoną pewność jest znacząco niższy niż zapewnienie, które zostałyby uzyskane, gdyby została wykonana usługa dająca racjonalną pewność.

Rodzaj, rozłożenie w czasie i zakres wybranych procedur zależą od profesjonalnego osądu, w tym od identyfikacji ujawnień, w których prawdopodobne jest wystąpienie istotnych zniekształceń w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, niezależnie od tego, czy spowodowanych oszustwem, czy błędem.

Wykonując naszą usługę atestacyjną dającą ograniczoną pewność w odniesieniu do Procesu oceny istotności:

- uzyskaliśmy zrozumienie Procesu oceny istotności poprzez:
 - skierowanie zapytań w celu zrozumienia źródeł informacji wykorzystywanych przez Zarząd (np. zaangażowanie interesariuszy, plany biznesowe i dokumenty strategiczne);

- przegląd dokumentacji wewnętrznej Spółki dotyczącej Procesu oceny istotności; oraz
- oceniliśmy, czy dowody uzyskane z naszych procedur w odniesieniu do Procesu oceny istotności wdrożonego przez Spółkę były spójne z opisem Procesu oceny istotności zawartym w nocie IRO-1 Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, istotnych ryzyk i istotnych szans do Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej.

Wykonując naszą usługę atestacyjną dającą ograniczoną pewność w odniesieniu do Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej:

- uzyskaliśmy zrozumienie procesu sporządzania Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej poprzez uzyskanie zrozumienia środowiska kontroli, procesów i systemu informacyjnego Grupy istotnych dla sporządzenia Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniliśmy, czy informacje zidentyfikowane w Procesie oceny istotności są ujawnione w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej;
- oceniliśmy, czy struktura i prezentacja Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej jest zgodna z ESRS;
- skierowaliśmy zapytania do pracowników Spółki zaangażowanych w przygotowywanie Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej oraz wykonaliśmy procedury analityczne na wybranych informacjach w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej;
- wykonaliśmy procedury wiarygodności na wybranych informacjach Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej;
- tam, gdzie ma to zastosowanie, porównaliśmy ujawnienia w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej z odpowiadającymi im ujawnieniami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności Grupy;
- oceniliśmy metody, założenia i dane użyte do opracowania szacunków i danych dotyczących przyszłości;
- uzyskaliśmy zrozumienie procesu Spółki dotyczącego identyfikacji działalności gospodarczej kwalifikującej się do taksonomii i zgodnej z taksonomią oraz odpowiednich ujawnień w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej.

Działający w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144,

Natalia Łyko

Kluczowy Biegły Rewident atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju

Numer w rejestrze: 13711

Warszawa, 31 marca 2026 r.