



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W 2025 ROKU UWZGLĘDNIAJĄCE WYMOGI UJAWNIEŃ
DLA SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA WW. OKRES**

BIELSK PODLASKI, 31 MARCA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	List prezesa do akcjonariuszy	4
2.	Wprowadzenie	7
2.1.	Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy Unibep	7
2.2.	Kalendarium wybranych zdarzeń	8
3.	Działalność Grupy Unibep	11
3.1.	Przedmiot działalności	11
3.2.	Opis Grupy kapitałowej Unibep	14
3.3.	Informacja o zaopatrzeniu	17
3.4.	Działania rozwojowe	17
4.	Rynek i perspektywy rozwoju	18
4.1.	Otoczenie rynkowe	18
4.2.	Perspektywy oraz strategiczne kierunki rozwoju Grupy.....	25
5.	sytuacja finansowa Grupy Unibep	40
5.1.	Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	40
5.2.	Wyniki segmentów operacyjnych	43
5.3.	Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy	45
5.4.	Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi	46
5.5.	Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2025 r.	46
5.6.	Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	47
5.7.	Inwestycje	52
5.8.	Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	53
5.9.	Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym.....	54
5.10.	Prognozy wyników finansowych	55
5.11.	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji	56
6.	Opis istotnych wydarzeń	57
6.1.	Umowy istotne dotyczące działalności operacyjnej.....	57
6.2.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	62
6.3.	Znaczące umowy finansowe	63
6.4.	Pozostałe istotne wydarzenia.....	64
6.5.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym	67
7.	Oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego przez Unibep SA w 2025 r.	71
7.1.	Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego	71
7.2.	Zasady od stosowania których emitent odstąpił.....	71
7.3.	Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta, systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	74
7.4.	Informacje o akcjach i akcjonariacie	75
7.5.	Władze spółki	80
7.6.	Polityka różnorodności względem organu zarządzającego i nadzorującego	92

7.7.	Informacje nt. Firmy audytorskiej	93
8.	Pozostałe informacje	95
8.1.	Opis ryzyk i zagrożeń	95
8.2.	Postępowania sądowe	97
8.3.	Informacja n/t działalności charytatywnej i sponsoringowej.....	99
9.	Raport zrównoważonego rozwoju	100
9.1.	Informacje ogólne	100
9.2.	Środowisko naturalne	140
9.3.	Społeczeństwo	194
9.4.	Ład korporacyjny	233

1. LIST PREZESA DO AKCJONARIUSZY

Szanowni Akcjonariusze,

Rok 2025 był dla Grupy Unibep czasem konsekwentnej realizacji strategii odbudowy rentowności operacyjnej. Mimo wymagającego otoczenia rynkowego, Grupa Kapitałowa Unibep osiągnęła istotną poprawę skonsolidowanych wyników finansowych oraz wyraźne wzmocnienie jakości portfela realizowanych kontraktów.

Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży, bez wpływu zdarzeń o charakterze jednorazowym, wzrósł o 29,2% rok do roku, osiągając 229,4 mln zł, zysk operacyjny (EBIT) wzrósł o 70,5% do 105,4 mln zł, natomiast skorygowany zysk netto o 77,2%, osiągając 43,4 mln zł. Wskaźniki efektywności poprawiły się – skorygowana rentowność brutto ze sprzedaży wzrosła w tym ujęciu do 9,7% (z 6,8% w 2024 r.), a operacyjna do 4,5%. Stało się to dzięki konsekwentnie realizowanej polityce doboru i selekcji kontraktów o najlepszych parametrach rentownościowych, dyscypliny kosztowej oraz zakończenia rozliczeń deficytowych projektów z lat ubiegłych.

W tym samym okresie odnotowaliśmy spadek przychodów ze sprzedaży o 9,5% do poziomu 2,36 mld zł, co wynikało głównie z niższej o 40% bazy portfela zamówień w obszarze budownictwa ogólnego na początku roku oraz spowolnienia w budownictwie mieszkaniowym.

Analizując poszczególne obszary działalności należy wskazać na istotne zróżnicowanie wyników. Segment budowlany odnotował wzrost rentowności brutto do 8,6%, przy czym motorem wzrostu było budownictwo energetyczne (skok sprzedaży o 68%) oraz budownictwo infrastrukturalne (wzrost o 20%). W budownictwie ogólnym, mimo spadku przychodów o 38%, sukcesy w obszarze zamówień wojskowych pozwoliły na odbudowę rentowności na poziomie marży brutto ze sprzedaży do poziomu 9,1%. Segment budownictwa modułowego zwiększył przychody o 14% i podwoił rentowność, stabilizując produkcję dzięki dużemu kontraktowi w Niemczech, zaś segment deweloperski odnotował spadek przychodów o 25,1% i marży do 23,0%, co jest pochodną struktury przekazania lokali, i to mimo wzrostu akcji sprzedażowej o 28%.

W minionym roku nastąpiła istotna poprawa pozycji gotówkowej netto. Grupa przeszła z długu netto na poziomie 103 mln zł w 2024 roku do dodatniej pozycji gotówkowej netto w wysokości 150 mln zł na koniec 2025 roku. Poziom środków pieniężnych wzrósł o 91%, osiągając 500,6 mln zł, przy jednoczesnym obniżeniu zadłużenia finansowego do 350,9 mln zł. Wzmocnienie płynności stanowi jeden z najważniejszych efektów operacyjnych minionego roku, istotnie zwiększając odporność Grupy na zmienność otoczenia makroekonomicznego.

Portfel zamówień na koniec 2025 roku osiągnął wysoką wartość 4,0 mld zł, co stanowi wzrost o 29% rok do roku. Jest to efekt intensywnej kontraktacji, która w samym 2025 roku wyniosła 2,9 mld zł. Kluczowymi filarami portfela pozostają budownictwo infrastrukturalne, które od 2025 roku konsekwentnie rozwija się w sektorze kolejowym, energetyka z kontraktami w sektorze kogeneracji oraz również budownictwo ogólne, w tym projekty wojskowe.

Na uwagę zasługę również segment budownictwa modułowego, który w 2025 roku z jednej strony konsekwentnie pracował nad optymalizacjami kosztów produkcji, ale z drugiej pozyskał i podpisał największy w swojej historii kontrakt o wartości 152 mln zł we Frankfurcie, w konsekwencji którego portfel zamówień na koniec 2025 roku wzrósł do poziomu 235 mln zł, z 83 mln zł w 2024 roku (wzrost o 183%). Perspektywy na kolejne miesiące i kwartały są stabilne. Dysponujemy ofertami sklasyfikowanymi jako najkorzystniejsze na łączną kwotę 712 mln zł w sektorach energetyki i infrastruktury. Już po dniu

bilansowym, w styczniu 2026 r., potwierdzono wejście w życie dotychczas opcjonalnego zlecenia dla Elektrociepłowni Kraków oraz pozyskano nowe kontrakty w obszarze mieszkaniowym i modułowym o łącznej wartości ok. 123 mln zł. Rosnąca dynamika pozyskiwania nowych projektów oraz systematyczna poprawa wyników kwartalnych dowodzą, że strategia selektywności i wzmacniania rentowności portfela przynosi trwałe i przewidywalne efekty.

W ostatnich latach działalność deweloperska odnotowuje nieco trudniejszy okres w swojej historii, który został wywołany poprzez dwa główne czynniki: zmianę polityki rządu Polski i zaprzestanie wspierania budownictwa mieszkaniowego w styczniu 2024 roku oraz zjawiska o charakterze geopolitycznym, jak wojna na Ukrainie, które wywołały presje ekonomiczne skutkujące zmianą polityki banku centralnego na restrykcyjną, co w oczywisty sposób przekłada się na zdolność kredytową Polaków i siłę nabywczą w zakresie mieszkaniowym. Po niewielkich obniżkach stóp procentowych przez NBP w 2024 roku, dopiero 2025 rok zaowocował wyraźną zmianą polityki banku centralnego, chociaż obecna sytuacja geopolityczna nie napawa optymizmem.

W 2025 roku w zakresie przychodów protokolarnych rozpoznano przychody z 303 lokali, w porównaniu do 491 lokali w 2024 roku (spadek -38% r/r). Czynnikiem ten był kluczowy dla wielkości sprzedaży w segmencie w wysokości 224,1 mln zł (spadek o 25%). Zysk brutto ze sprzedaży uległ obniżeniu do 51,5 mln zł w roku 2025 z 92,4 mln zł w roku 2024, co jest pochodną niższej sprzedaży, jej struktury, jak również dostosowaniem oferty do sytuacji rynkowej i oczekiwań klientów.

Obecnie prowadzone są działania zmierzające do redefinicji strategii działalności w tym segmencie, aby jeszcze lepiej dostosować ofertę mieszkaniową do aktualnych oczekiwań rynkowych tak w zakresie lokalizacyjnym, jak również koncepcyjnym. W ostatnich okresach do sprzedaży wprowadzony został nowy projekt „Omulewska” w Warszawie, który swą charakterystyką i koncepcją pozwala przesunąć ofertę deweloperską Grupy Kapitałowej w kierunku projektów o charakterze bardziej premium. Wierzymy, że sukces tego projektu pozwoli na wyskalowanie tego sektora naszej działalności w najbliższej przyszłości.

Wskazane powyżej działania pozwoliły w 2025 roku na uzyskanie przez Grupę Kapitałową zadowalającego poziomu zysku netto, który bez wpływu zdarzeń o charakterze jednorazowym wyniósł 43,4 mln zł wobec 24,5 mln zł w roku 2024 (wzrost o 77,2%). Warto przy tym wskazać, że poziom ten był jednym z najwyższych odnotowanych w historii naszej Grupy Kapitałowej. Wyżej wskazany fakt daje Zarządowi Grupy Kapitałowej pewność, ale też satysfakcję z realizacji słusznej strategii określonej jeszcze w 2023 roku. Z drugiej strony stanowi jeszcze większą motywację do działania. Niewątpliwie poziomy wynikowe osiągnięte na tej płaszczyźnie w 2025 roku przyczyniają się do tego, że Grupa Kapitałowa ponownie jest w pełni przygotowana na realizację polityki dywidendowej dla swoich akcjonariuszy.

W imieniu całego Zarządu Unibep i spółek zależnych pragnę serdecznie podziękować za Państwa zaufanie. Liczę, że w kolejnym okresie będziemy mogli w dalszym ciągu pomnażać wartość całej Grupy Kapitałowej i spełniać oczekiwania naszych akcjonariuszy i interesariuszy, a wypracowana stabilność finansowa oraz solidny portfel zleceń stanowią mocny fundament do dalszego wzmacniania naszej pozycji rynkowej.

Sukces dotychczasowych działań optymalizacyjnych nie byłby możliwy bez wyjątkowego zaangażowania całego zespołu, który z pełnym profesjonalizmem zaadaptował się do nowych procesów, wykazując przy tym ogromne zrozumienie dla wspólnych celów strategicznych.

Z wyrazami szacunku,

Andrzej Sterczyński,
Prezes Zarządu Unibep SA

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP

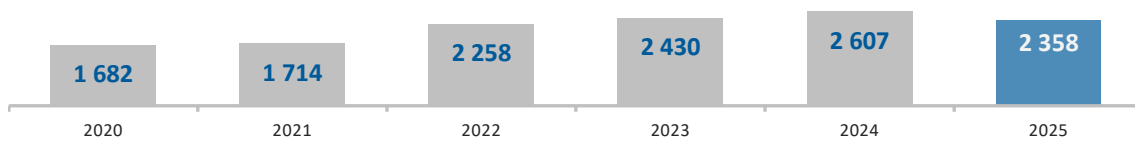


2. WPROWADZENIE

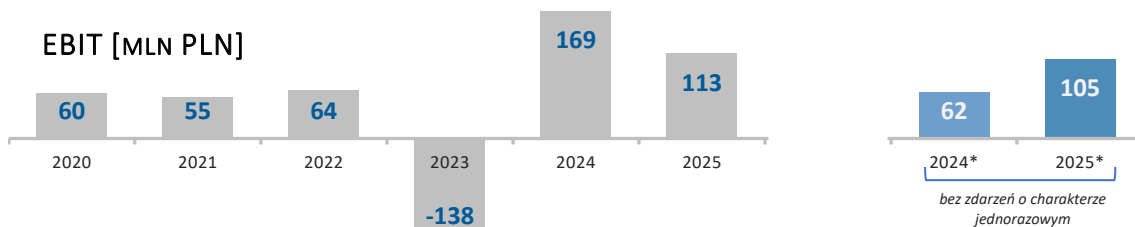
2.1. PODSUMOWANIE WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH GRUPY UNIBEP

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.

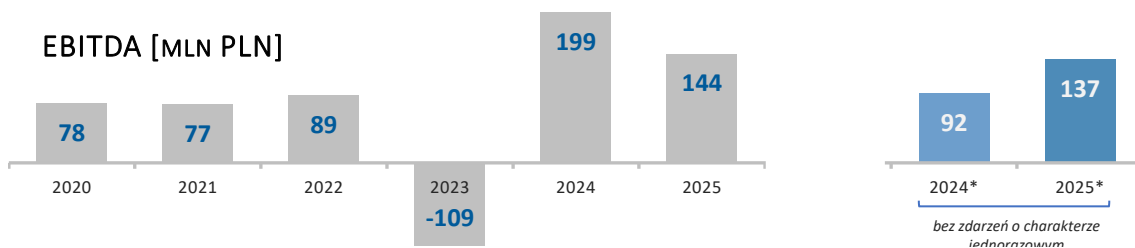
PRZYCHÓD [MLN PLN]



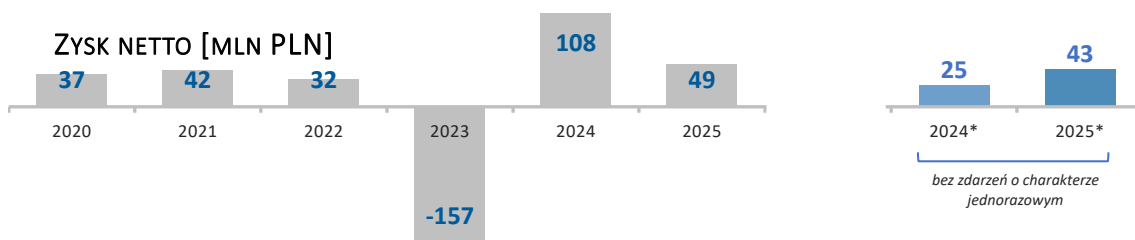
EBIT [MLN PLN]



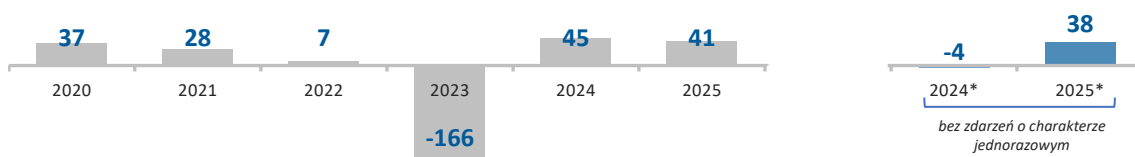
EBITDA [MLN PLN]



ZYSK NETTO [MLN PLN]



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ [MLN PLN]



* Wyjaśnienie charakteru i wielkości wpływu elementów o charakterze jednorazowym odnotowanych w roku 2024 i 2025 znajduje się w punkcie 4.2. Perspektywy oraz strategiczne kierunki rozwoju Grupy
 EBIT (wynik na działalności operacyjnej)
 EBITDA (EBIT + amortyzacja)

2.2. KALENDARIUM WYBRANYCH ZDARZEŃ

STYCZEŃ

- 20 stycznia – podpisanie umowy (ok. 28,4 mln zł netto) na rewitalizację i rozbudowę istniejącej nieruchomości przy al. Jana Pawła II 34, w samym centrum Warszawy. W ramach inwestycji powstanie 46 nowoczesnych mieszkań.

LUTY

- 6 lutego – decyzja Rady Nadzorczej Unibep S.A. o wstrzymaniu działań w kierunku ewentualnej sprzedaży spółki Unihouse.
- 18 lutego – wyróżnienie dla budowy „PHN Olimpijczyk II” w Łodzi w konkursie „Buduj bezpiecznie 2024”.
- 20 lutego – pierwsze miejsce oferty dywizji infrastruktury w przetargu na obwodnicę Starogardu Gdańskiego.

MARZEC

- 3 marca – powołanie Pawła Nogalskiego na Dyrektora Finansowego Unibep S.A.
- 11 marca – kontrakt z Agencją Mienia Wojskowego na wartość 235,4 mln zł netto - inwestycja na terenie Garnizonu Powidz w kompleksie wojskowym Powidz w województwie wielkopolskim.
- 14 marca – kontrakt Unihouse SA na realizację zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogrodzie przy ul. Słowackiego”.
- 21 marca – Złoty Herkules 20-lecia dla Jana Mikołuszko.

KWIECIEŃ

- 1 kwietnia – 75-lecie powstania Unibep S.A.
- 10 kwietnia – Unibep S.A. z Gwiazdą Rankingu Buildera – Grupa Unibep jest największą firmą budowlaną w województwie podlaskim.
- 15 kwietnia – kontrakt z Kolejami Mazowieckimi – w Sochaczewie powstanie hala utrzymaniowo-naprawcza pojazdów kolejowych.
- 23-24 kwietnia – uczestnictwo Unibep S.A. na Europejskim Kongresie Gospodarczym w Katowicach,
- 24 kwietnia – podpisanie przez Unihouse S.A. umowy na wybudowanie inwestycji dla SIM Zagłębie Sp. z o.o. Sosnowcu.
- 25 kwietnia – podpisanie z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Olsztynie dwóch umów: na realizację zadania „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651” – na odcinkach Gołdap – Dubeninki oraz Dubeninki – granica województwa. Inwestycja obejmie modernizację ponad 37 kilometrów trasy. Całkowita wartość umów to 248,2 mln zł netto.

MAJ

- 8 maja – drużyna Unibep S.A. wygrała rywalizację w II Międzyfirmowym Turnieju Pierwszej Pomocy.
- 9 maja – wiecha na Nowej Mangalii II.
- 13 maja – oficjalne oddanie do użytku DW 689 Bielsk Podlaski – Hajnówka
- 14 maja – kontrakt z ORLEN TERMIKA S.A. w Warszawie na wartość 207,6 mln zł. Dla tego inwestora zbudujemy w Pruszkowie nową kotłownię biomasową.
- 29 maja – zawiadomienie od PGE Energia Ciepła S.A. w Warszawie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty konsorcjum w składzie: Unibep S.A. (Lider Konsorcjum) oraz SBB Energy S.A. z Opola (partner Konsorcjum) w postępowaniu pn.: „Budowa źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe opartego na układzie silników gazowych dla PGE Energia Ciepła S.A. Oddział nr 1 w Krakowie”.

CZERWIEC

- 1 czerwca – do zarządu Unibep S.A. dołącza Ewelina Karp – Kreglicka.
- 6 czerwca – zawarcie przez Unibep SA, kolejne umowy z Rejonowym Zarządem Infrastruktury w Olsztynie – na wykonanie robót budowlano-montażowych obiektów infrastruktury wojskowej.
- 18 czerwca – wiecha na Esach Floresach.

LIPIEC

- 1 lipca – Ewa Przeździecka przechodzi z Zarządu do Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A.
- 3 lipca – kontrakt Unihouse S.A. na realizację żłobka w podwarszawskiej Kobyłce w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
- 9 lipca – kontrakt Unibep S.A. ze Strażą Graniczną na wybudowanie drogi wzdłuż granicy polsko-białoruskiej. Wartość kontraktu to ok. 238 mln zł netto.
- 21 lipca – nowa hala Mlekovity – kolejna udana inwestycja zrealizowana przez Unibep S.A. Nowa fabryka znajduje się w sąsiedztwie Fabryki Proszków Mlecznych spółdzielni z Wysokiego Mazowieckiego.
- 21 lipca – historyczna umowa z PGE Energia Ciepła w budownictwie energetycznym za 885,7 mln zł netto – do realizacji przez konsorcjum, którego liderem jest Unibep S.A.

SIERPIEŃ

- 7 sierpnia – kolejny kontrakt dla wojska. Konsorcjum w składzie Unibep S.A. (Lider) oraz Maat4 Sp. z o.o. z Warszawy (Partner) zawarło umowę na realizację zadania pn.: „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku dydaktycznym z przeznaczeniem na funkcję biurową – sztabową, budowa budynku biura przepustek, budynku technicznego oraz infrastruktury towarzyszącej – postępowanie 13/RB”.
- 21 sierpnia – umowa Unihouse S.A. z gminą Lubawka na budowę dwóch budynków mieszkalnych przy ulicy Karkonoskiej w miejscowości Lubawka (woj. dolnośląskie).
- 27 sierpnia – oddanie przez Unibep S.A. do użytku jednej z najważniejszych inwestycji infrastrukturalnych ostatnich lat na Podlasiu - Południowej obwodnicy Bielska Podlaskiego.

WRZESIEŃ

- 4 września – Kampus Akademii Muzycznej w Bydgoszczy z pozwoleniem na użytkowanie.
- 11 września – rezygnacja Zbigniewa Gościckiego z pracy w zarządzie Unibep S.A., powołanie do zarządu spółki Pawła Nogalskiego.
- 17 września – umowa na sąd w Suwałkach. Budynek powstanie przy ul. Utrata w Suwałkach.
- 24 września – konferencja prasowa dotycząca otwarcia kampusu Akademii Muzycznej w Bydgoszczy. Akademia ta to realizacyjny ekipy Unibep S.A., który przez 3,5 roku budował ten obiekt.

PAŹDZIERNIK

- 1 października – kampus Akademii Muzycznej w Bydgoszczy oficjalnie otwarty.
- 13 października – historyczny kontrakt Unihouse SA – we Frankfurcie nad Menem wybudujemy osiem czterokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych. Wartość kontraktu to ok. 35,7 mln euro netto (ok. 152,6 mln złotych netto). To najwyższa umowa w historii Unihouse SA.
- 29 października – podpisanie dwóch umów na budowę osiedli mieszkaniowych w Warszawie, Zamawiającym jest DEVELIA VITA Sp. z o.o., spółka celowa jednego z największych deweloperów w Polsce – DEVELIA SA.

LISTOPAD

- 18 listopada – kontrakt na budowę hotelu przy ul. Sobieskiego w Warszawie.
-

- 21 listopada – Unibep S.A. w gronie największych firm Podlasia. Grupa Unibep znalazła się na 4. miejscu w woj. podlaskim pod względem przychodów.

GRUDZIEŃ

- 3 grudnia – wbicie symbolicznej łopaty w Krakowie - PGE Energia Ciepła z Grupy PGE rozpoczęła pierwszy etap budowy nowoczesnego źródła ciepła w krakowskiej elektrociepłowni, który zapewni bezpieczne i stabilne dostawy dla jednego z największych rynków ciepła w Polsce.
- 11 grudnia – Grupa Unibep na Liście 2000 oraz w raporcie Deloitte.
- 16 grudnia – wkopanie kapsuły czasu na inwestycji "Budowa układu kogeneracyjnego 3 silników gazowych każdy o mocy 10 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą" w Elektrociepłowni Elbląg.

3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

3.1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Segmenty działalności

Działalność Grupy UNIBEP opiera się na następujących segmentach:



Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO OGÓLNE
 Unibep SA

Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA. Obecnie głównym filarem jest budownictwo militarne, komercyjne (budynki użyteczności publicznej), przemysłowe oraz mieszkaniowe. W ramach obszaru prowadzona jest działalność na terenie Polski oraz eksport usług budowlanych.

Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE
 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: BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE
 Unibep SA

Budownictwo drogowe i mostowe prowadzone głównie na terenie Polski północno-wschodniej, z ambicjami na rozwój terytorialny. Obejmuje głównie budowę dróg ekspresowych, krajowych i wojewódzkich oraz ich przebudowę i remonty.

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: polskim, niemieckim, norweskim i szwedzkim. Inwestycje realizowane przez Unihouse SA, który jest pionierem na rynku polskim w produkcji nowoczesnych, ekologicznych budynków w szkielecie drewnianym.

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA

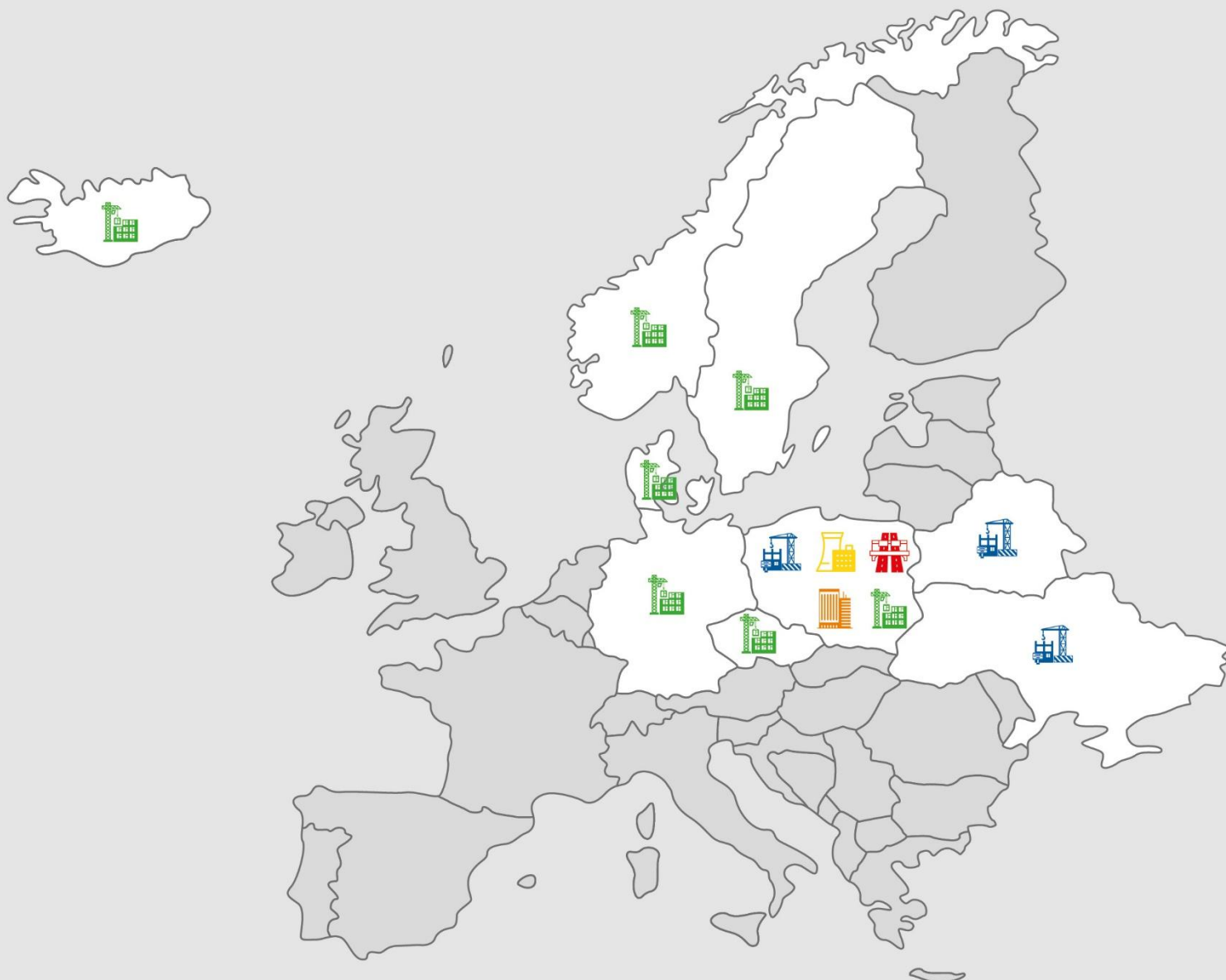
 Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO OGÓLNE**
UNIBEP SA

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

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

 Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA

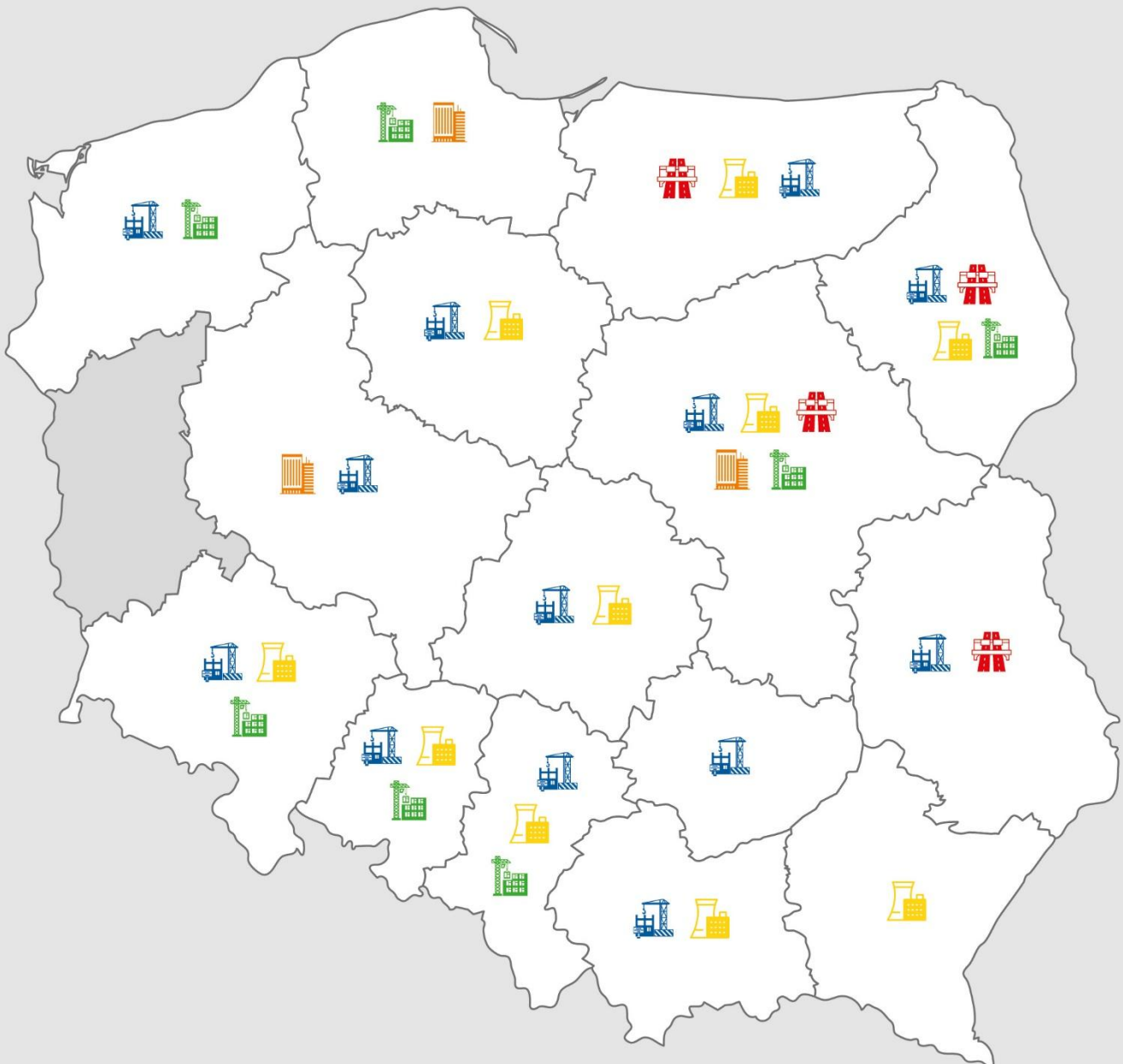
 Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO OGÓLNE
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE
UNIBEP SA

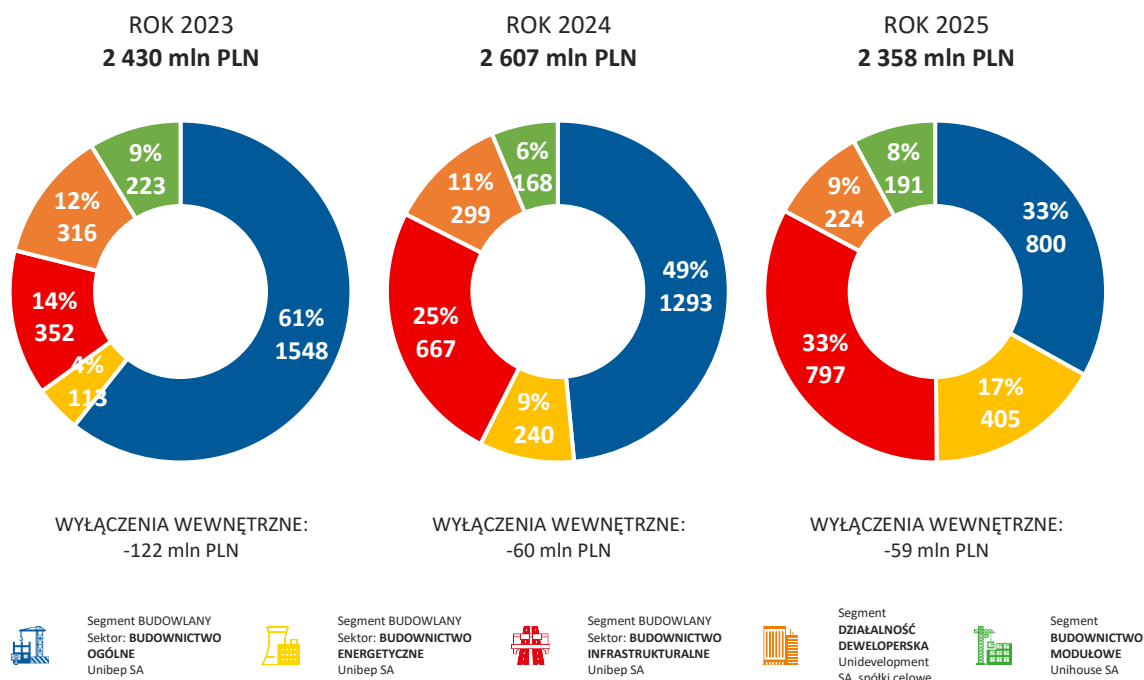
 Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE
UNIBEP SA

 Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELPERSKA
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
UNIHOUSE SA



PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG BIZNESÓW W 2023-2025



W roku 2025 i okresach wcześniejszych w ramach Budownictwa Ogólnego uwzględniono przychody z sektora kubatury przemysłowej (wcześniej prezentowane w Budownictwie Energetyczno-Przemysłowym).

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 2025 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 2025 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 2025

- 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.

- 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). 29 maja 2025 roku Sprzedający zawarł z Kupującym aneks do Warunkowej Umowy Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o., a Kupujący złożył oświadczenia o pozytywnym wyniku badania due diligence, co oznacza, że spełnił się warunek określony w Warunkowej Umowie Sprzedaży. Ziszczenie się warunku wywołało skutek w postaci przejścia własności 100 % udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. na Kupującego.
- 1 grudnia 2025 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu połączenia 3 spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką UNI 8 sp. z o.o. Łączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych, tj. Spółek UNI 5 Sp. z o.o., UNI 6 Sp. z o.o. i UNI 7 Sp. z o.o., na Spółkę Przejmującą, czyli UNI 8 Sp. z o.o. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki UNI 8 Sp. z o.o. z dnia 10 września 2025 roku.

Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

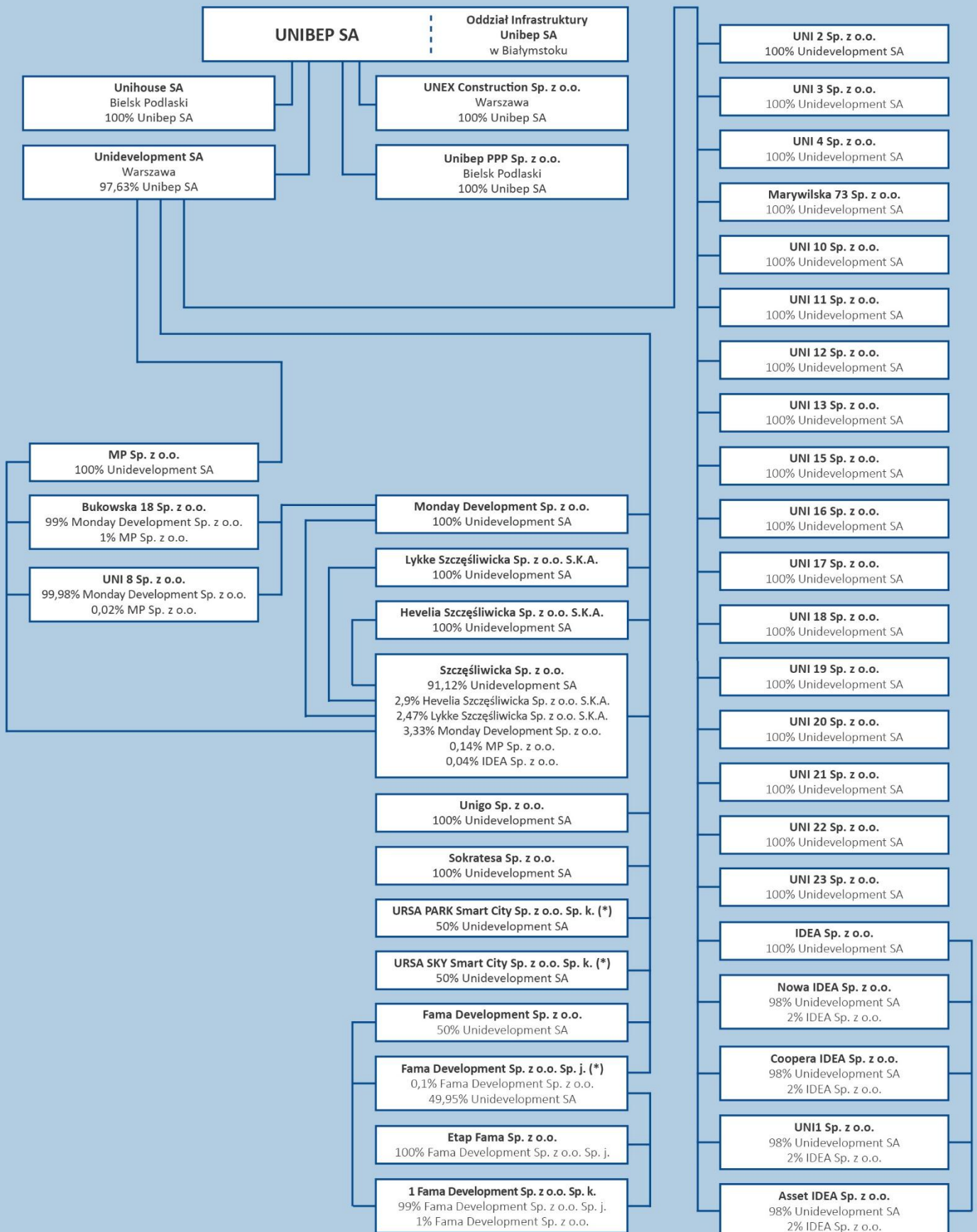
Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Unibep, poza poniższym.

- 2 marca 2026 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu połączenia 11 spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką Unidevelopment SA. Łączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych, tj. Spółek UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o., UNI 15 Sp. z o.o., UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 18 Sp. z o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o. i UNI 23 Sp. z o.o., na Spółkę Przejmującą, czyli Unidevelopment SA na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników UNIDEVELOPMENT SA z dnia 22 grudnia 2025 roku.

W roku 2025 oraz po dniu bilansowym nie było istotnych zmian w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową oraz Jednostką Dominującą.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP

STAN NA 31 GRUDNIA 2025 ROKU



(*) Udział współnika 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 i progów udzielonych pełnomocnictw.

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, Dziale Centralnych Zakupów, z zaangażowaniem Zarządu i wsparciem Zespołu Prawnego. Istotną i rosnącą rolę spełnia tu Dział Centralnych Zakupów. Zakupy centralne materiałów kluczowych (stal, beton, materiały izolacyjne, prefabrykaty betonowe i żelbetowe, kruszywa, cementy itp.) wpływają pozytywnie na poziom kosztów produkcji. Jedno z zadań Działu to także budowanie dobrych, stabilnych relacji z kontrahentami i 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 2025 roku i mających jednocześnie wpływ na działalność w roku 2025 oraz następnym okresie należy zaliczyć:

- działania skierowane na rozwój terytorialny i regionalizację działalności w ramach prowadzonych linii biznesowych,
- intensywna penetracja rynku w zakresie pozyskiwania kontraktów dla wojska w ramach segmentu modułowego oraz budowlanego (w sektorze budownictwa ogólnego),
- w ramach budownictwa infrastrukturalnego poszukiwanie zleceń oraz budowanie portfela zamówień na rynku kolejowym,
- w obszarze budownictwa energetycznego analizujemy możliwość wejścia w segment przesyłu,
- podejmowanie działań mających na celu analizę możliwości i korzyści w kontekście potencjalnego procesu fuzji i przejęć (M&A),
- uzupełnienie oferty deweloperskiej o mieszkania spoza segmentu popularnego., rozwijanie oferty w segmencie premium, analiza nowych rynków,
- intensywna praca nad pozyskaniem zleceń bardziej zaawansowanych technologicznie i skomplikowanych dających lepszą bazę dla umacniania pozycji i poprawy rentowności,
- realizacja planów inwestycyjnych mających na celu zwiększenie potencjału wytwórczego i poprawę jakości wyrobów i usług oraz konkurencyjność cenową,
- rozwój systemów informatycznych dla zwiększenia przejrzystości procesów biznesowych i zgodności regulacyjnej,
- budowa i wzmacnianie struktur dla optymalnego funkcjonowanie systemu kontroli operacyjnej, kontroli wewnętrznej i procesów zarządzania ryzykiem,
- centralizacja struktur biur technicznych dla lepszej synergii organizacji.

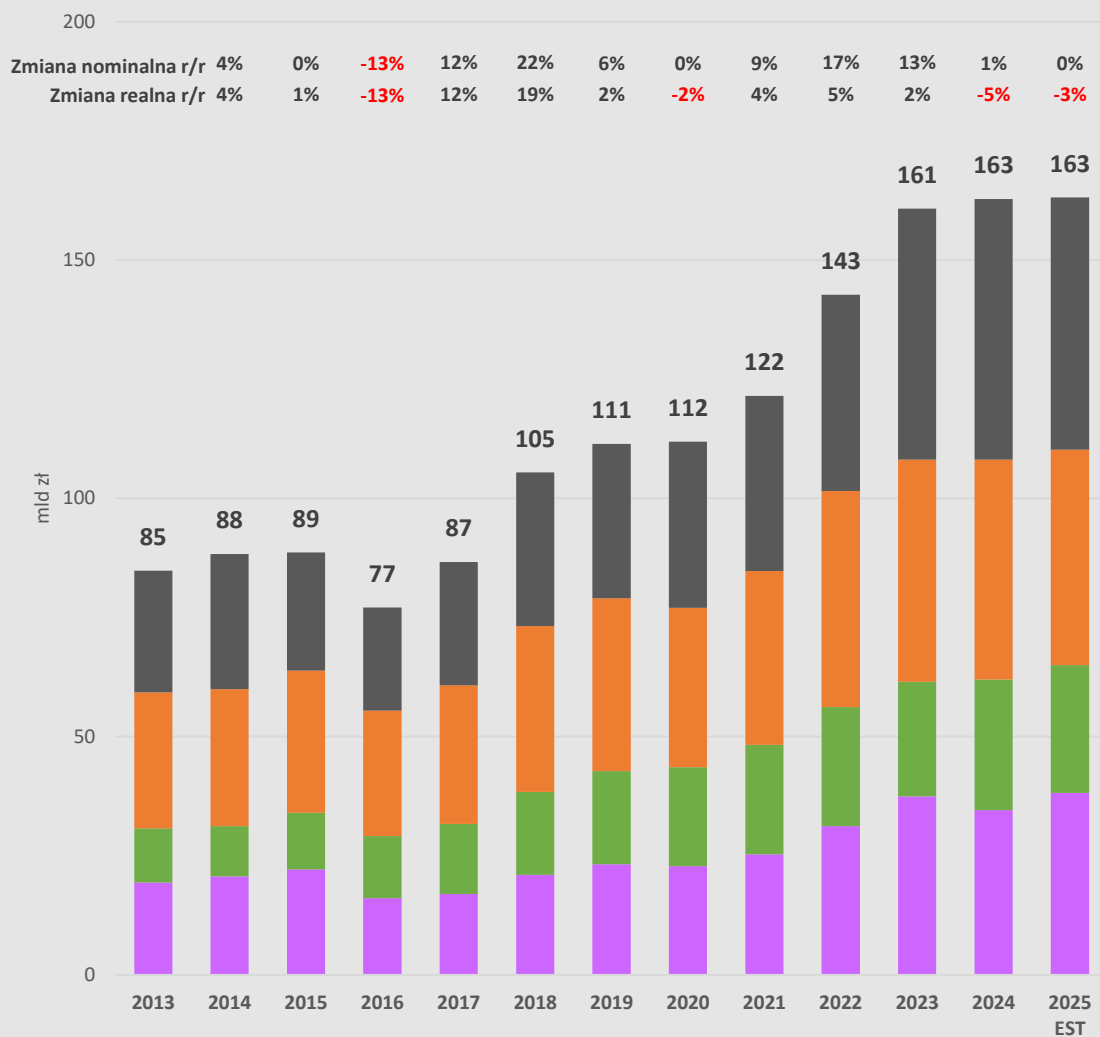
4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. OTOCZENIE RYNKOWE

PRODUKCJA BUDOWLANO-MONTAŻOWA

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

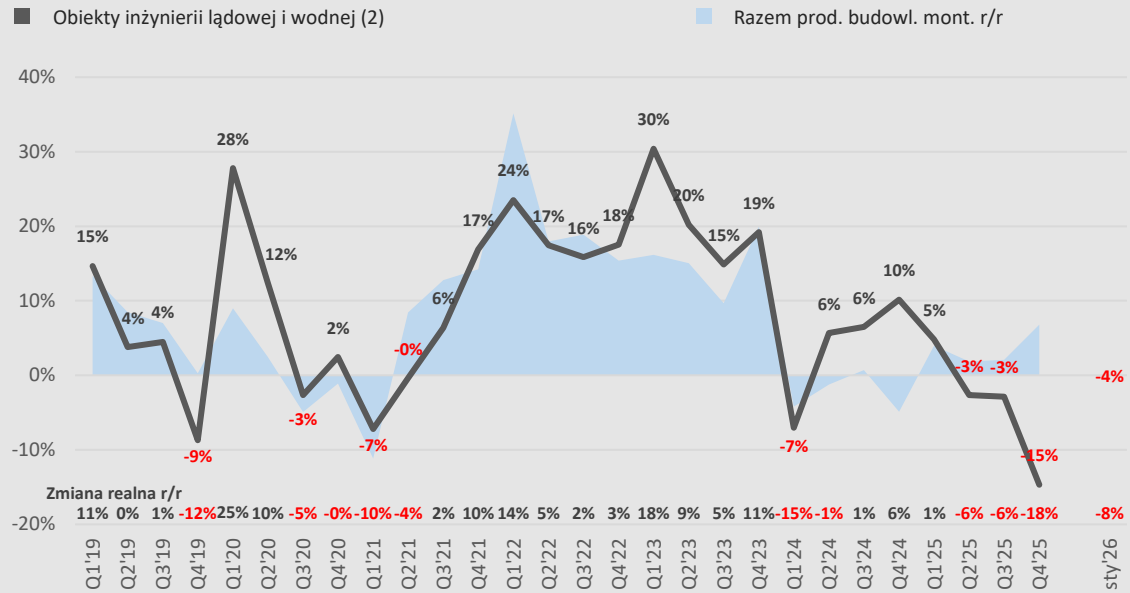
- Obiekty inżynierii lądowej i wodnej (2)
- Budynki niemieszkalne (12)
- Rurociągi, kompl. bud. przemysł., sportowe i rekreac., inne
- Budynki mieszkalne (11)



Rok 2025 przyniósł spadek produkcji budowlano-montażowej w ujęciu realnym (po wyeliminowaniu inflacji) przez 3 kwartały. Dopiero Q4'2025 przyniósł niewielkie odbicie. Początek 2026 roku jest bardzo trudny dla branży w związku ze srogą zimą – produkcja budowlano-montażowa spadała w styczniu 2026 o -13 r/r (-9% realnie r/r).

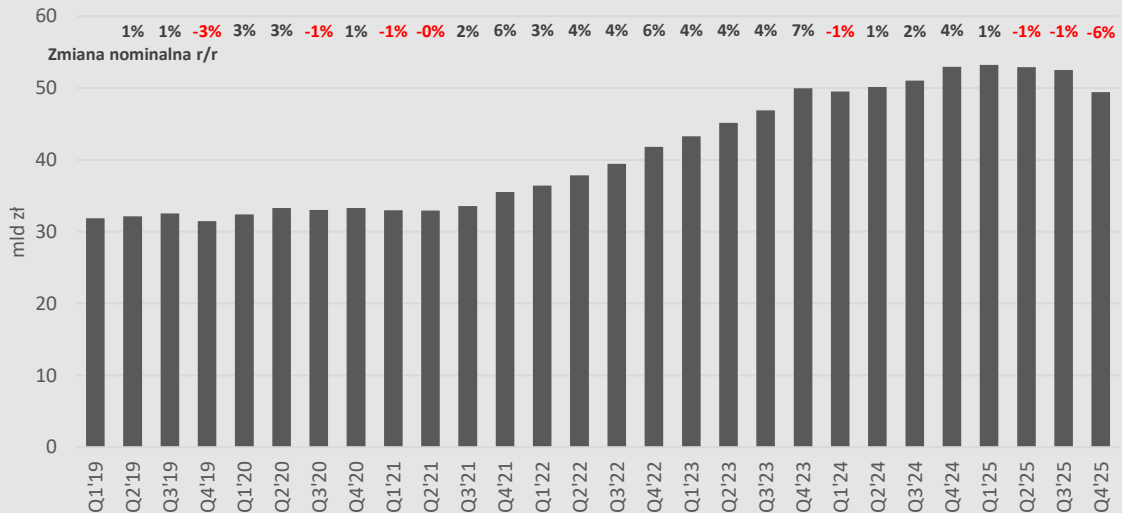
OBIEKTY INŻYNIERII LĄDOWEJ I MORSKIEJ

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



SUMA KROCZĄCA DLA 4 KW.

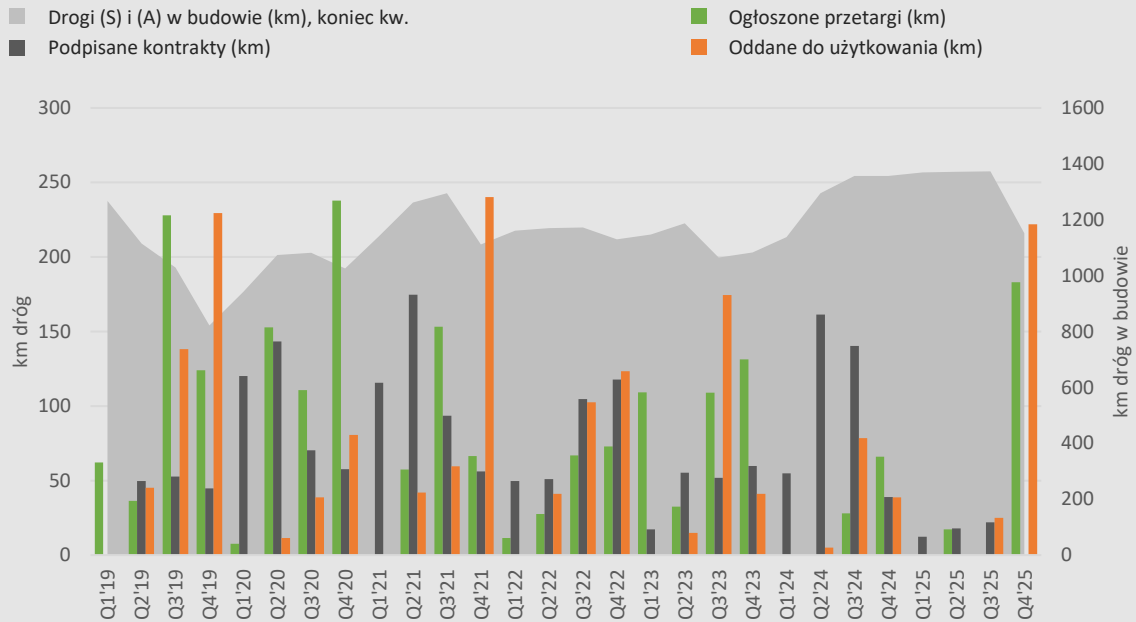
dane dla firm zatrud. > 9 pracowników



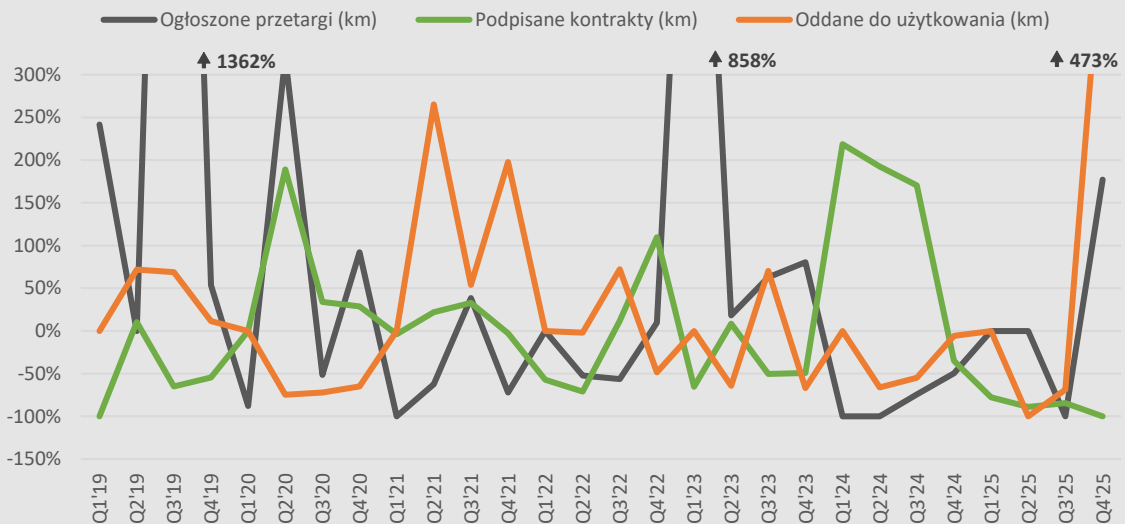
W okresie 2024-2025 segment obiektów inżynierii lądowej i morskiej przeszedł od wyraźnego ożywienia do wyraźnego spowolnienia w 2025 roku. Rok 2024 to mniejsze tempo wzrostu, a w kolejnych kwartałach 2025 roku segment ponownie wszedł w fazę spadków.

RYNEK DROGOWY (DROGI EKSPRESOWE I AUTORSTRADY)

KM DRÓG



ZMIANY KWARTALNE R/R



Przez cały 2025 rok utrzymywało się niskie tempo ogłaszanych nowych przetargów na budowę dróg i autostrad.

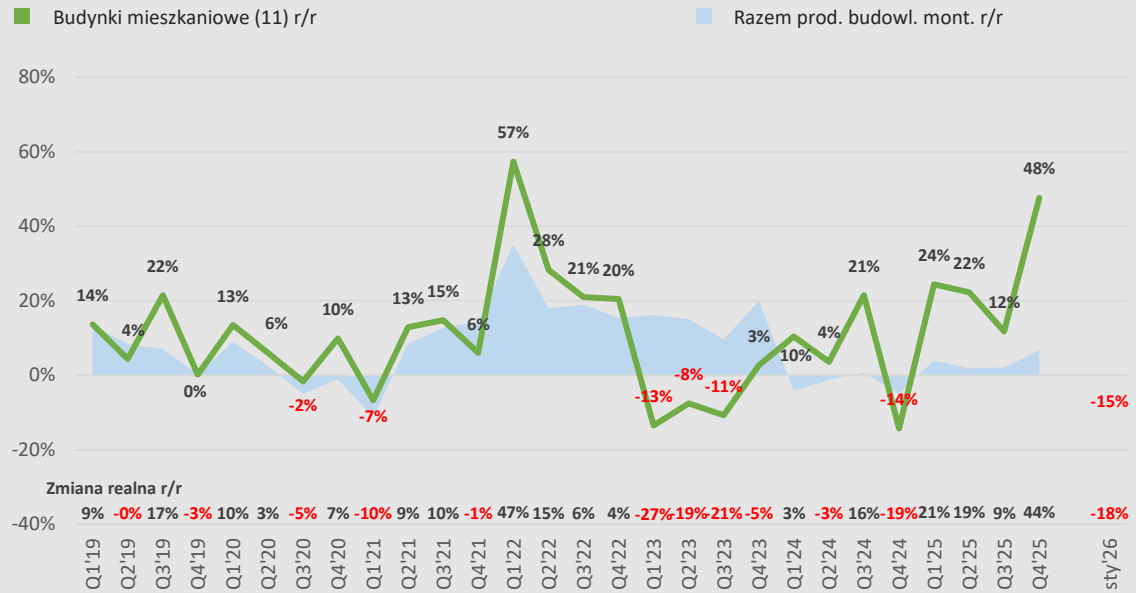
W 2025 roku GDDKiA ogłosiła przetargi na ok. 388 km za 13,3 mld zł (wobec planowanych 330 km za ok. 14 mld zł), ale dopiero końcówka roku pozwoliła na osiągnięcie tego rezultatu.

W 2025 roku PKP PLK ogłosiło przetargi na kwotę ok. 27 mld zł (wobec planowanych 15 mld).

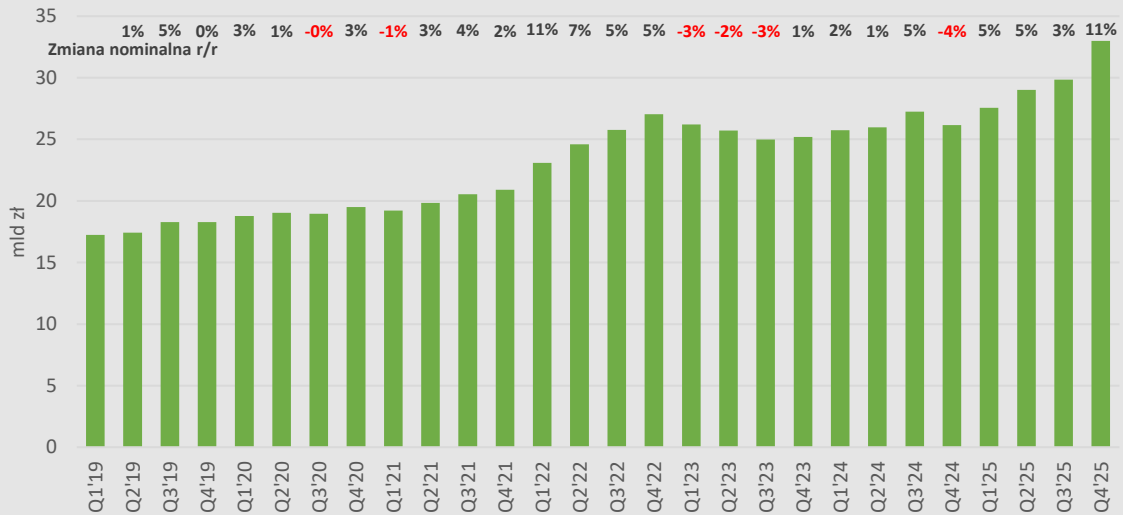
W kolejnym 2026 GDDKiA planuje ogłoszenie przetargów na ok. 300 km dróg i obwodnic za ok. 12 mld zł, zaś PKP PLK planuje ogłoszenie przetargów na ok 9,5 mld zł.

BUDYNKI MIESZKANIOWE

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



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

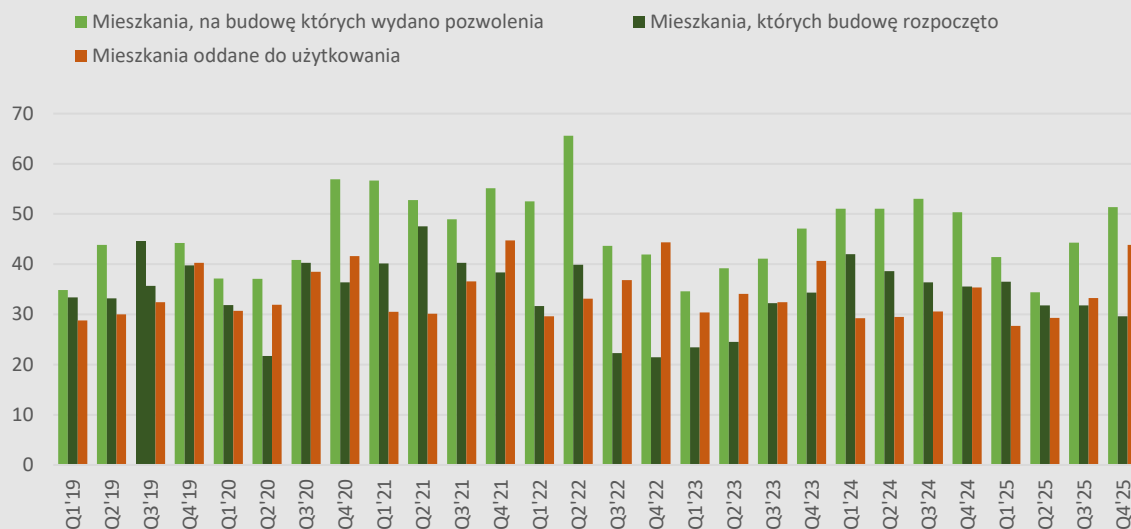


W 2025 roku budownictwo mieszkaniowe odnotowało poprawę, głównie za sprawą niskiej bazy porównawczej w roku 2024. Początek 2026 roku ukazuje słabość segmentu, na co przełożyły się fatalne warunki atmosferyczne.

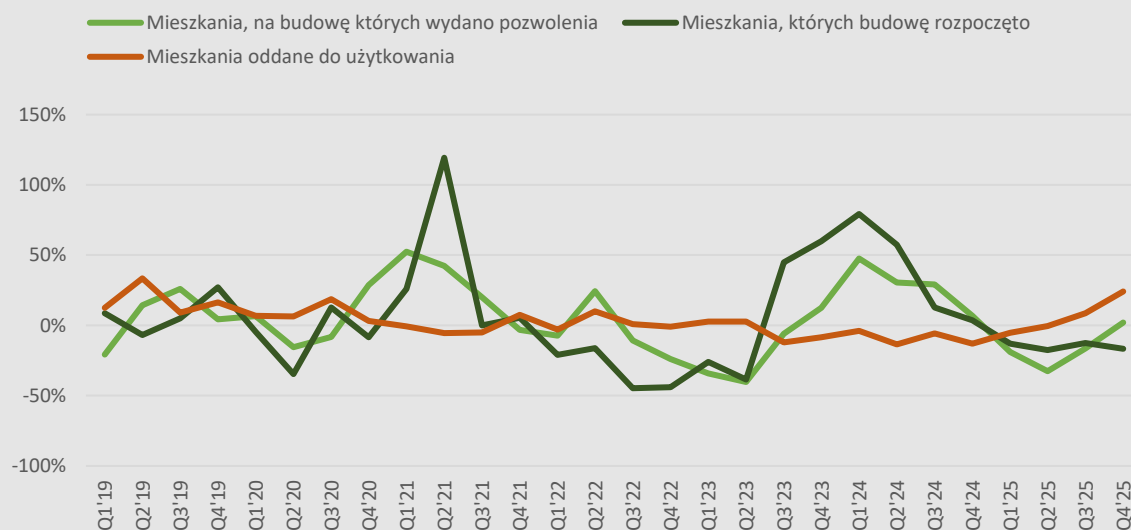
Od 2 kwartału 2025 rosła liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia – to może się przełożyć na stabilizację w segmencie mieszkaniowym, szczególnie przy utrzymującej się relatywnie wysokiej akcji kredytowej (ostatnie 2 kwartały wzrosty na poziomie 45-50% r/r).

WIODĄCY DEWELOPERZY

LICZBA MIESZKAŃ



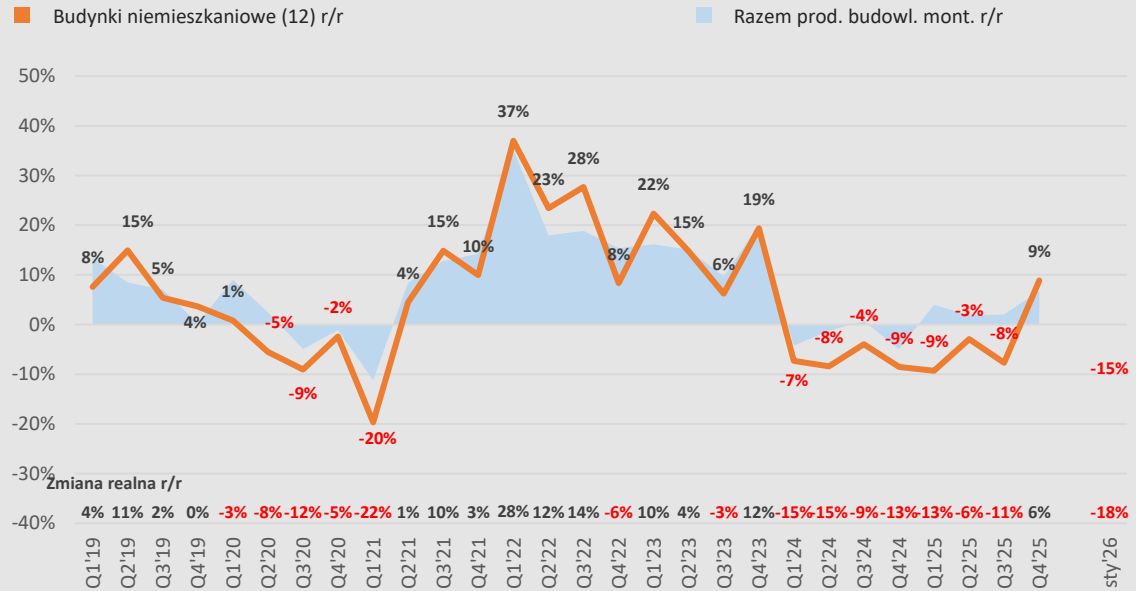
ZMIANY KWARTALNE R/R



W latach 2024–2025 na rynku deweloperskim widoczna jest zmiana struktury aktywności. W roku 2025 z jednej strony utrzymuje się wysoki poziom mieszkań oddawanych do użytkowania, co wynika z realizacji projektów rozpoczętych w poprzednich latach. Z drugiej strony aktywność w nowych inwestycjach pozostaje zróżnicowana – liczba rozpoczynanych budów pozostaje ograniczona, natomiast w przypadku pozwoleń na budowę widoczna jest pewna poprawa, choć trzeba ją interpretować raczej jako stabilizacja i powolne odwrócenie negatywnej tendencji w notowanej od 1 kw. 2024 roku, aż do końca roku 2025. Jednakże na wyraźniejsze ożywienie trzeba będzie poczekać w kolejnych okresach.

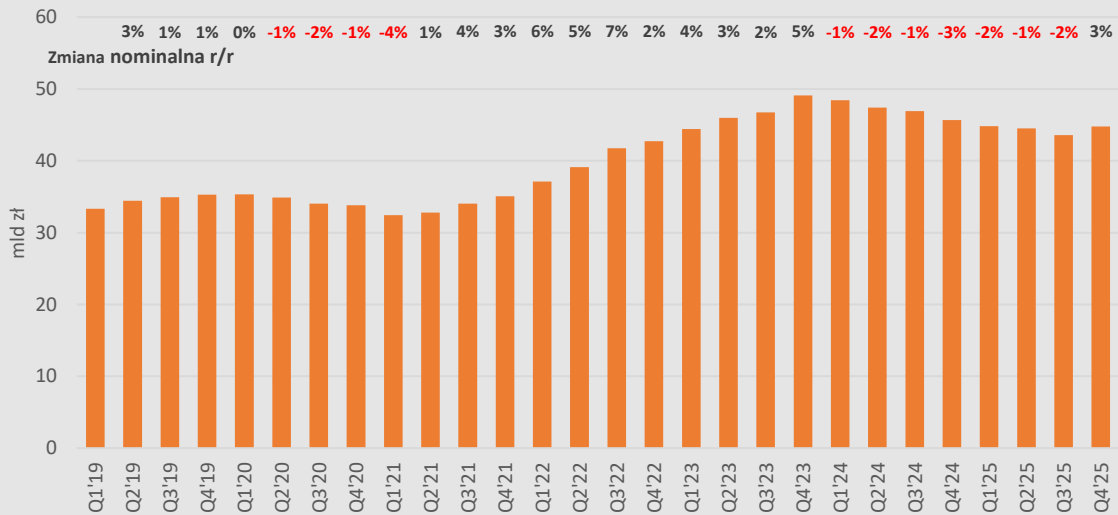
BUDYNKI NIEMIESZKANIOWE

NOMINALNA ZMIANA KWARTALNA R/R



SUMA KROCZĄCA DLA 4 KW.

dane dla firm zatrudnionych > 9 pracowników

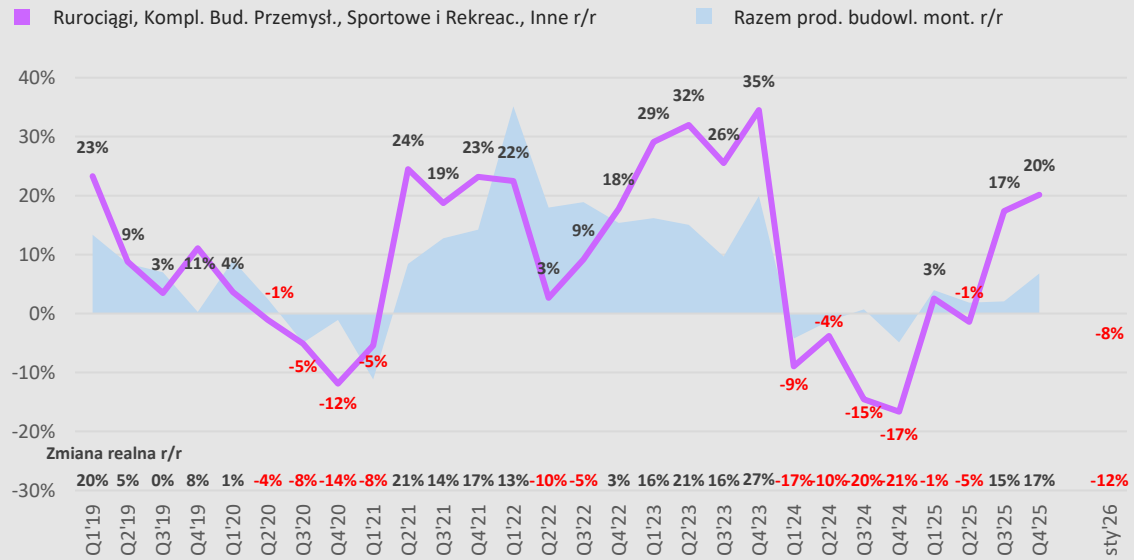


W 2025 roku budownictwo niemieszaniowe kontynuowało regres r/r. Dopiero ostatni kwartał 2025 roku przyniósł poprawę głównie za sprawą rosnących zadań inwestycyjnych w segmencie przemysłowym. Na uwagę jednak zasługuje budownictwo o charakterze wojskowym, które będzie miało istotny wpływ na dynamikę tej gałęzi budownictwa. Plany inwestycyjne w polskim i europejskim przemyśle na lata 2025-2026 koncentrują się na transformacji technologicznej, zwiększaniu odporności na zmiany rynkowe, dekarbonizacji oraz intensywnym rozwoju sektora zbrojeniowego.

BUDOWNICTWO SPECJALISTYCZNE, PRZESYŁOWE I POZOSTAŁE

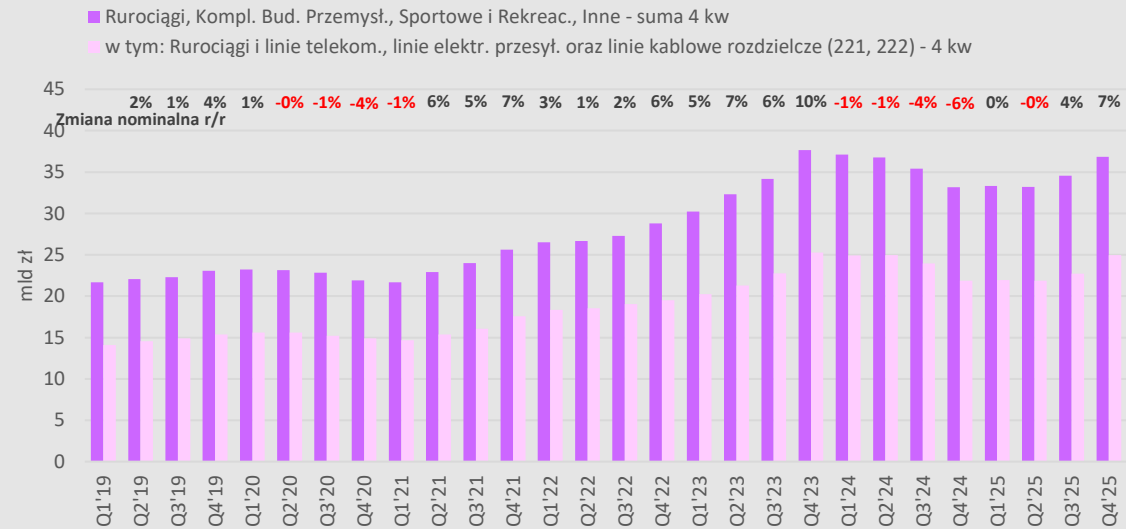
Rurociągi, przesył, kompleksowe budownictwo przemysłowe, sportowe i rekreacyjne, inne

NOMINALNA ZMIANA KWARTALNA R/R



SUMA KROCZĄCA DLA 4 KW.

dane dla firm zatrudnionych > 9 pracowników



- Budownictwo specjalistyczne odnotowało poprawę w 2025 r. Częściowo wobec niskiej bazy, ale też w wyniku rozpoczęcia realizacji kontraktów z zakresu przesyłowego, które wydaje się, że powoli wchodzi w fazę wzrosty napędzane planami inwestycyjnymi na lata do 2035 roku.

Źródło danych: SPECTIS (opracowanie własne)

4.2. PERSPEKTYWY ORAZ STRATEGICZNE KIERUNKI ROZWOJU GRUPY

Niezmiennie celem korporacyjnym Emitenta pozostaje budowanie wartości firmy jako podmiotu zdwersyfikowanego rozwijającego się w sposób zrównoważony we wszystkich obecnie posiadanych dziedzinach. Priorytetowo traktujemy zwiększenie portfela zamówień w segmentach o wyższych rentownościach i dynamikach rozwoju rynku zapewniając jednocześnie bezpieczeństwo finansowe.

Analizując wyniki za 2025 rok na tle danych finansowych za analogiczny okres poprzedniego roku należy pamiętać o jednorazowej wymowie tzw. zdarzeń o charakterze jednorazowym, których opis znajduje się w dalszej części niniejszego sprawozdania. Poniżej prezentowane są szacunkowe wstępne wyniki finansowe Grupy Kapitałowej za okres 2025 roku oraz 2024 roku, ale „oczyszczone” o ww. zdarzenia.*

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP [mIn PLN]	2025	2024	odchylenie	r/r
	bez zdarzeń jednorazowych	bez zdarzeń jednorazowych		
Sprzedaż	2 358,4	2 606,9	-248,5	-9,5%
Zysk brutto ze sprzedaży	229,4	177,6	51,9	29%
% sprzedaży	9,7%	6,8%		2,9p.p.
Zysk operacyjny	105,4	61,8	43,6	71%
% sprzedaży	4,5%	2,4%		2,1p.p.
Zysk brutto	60,4	27,9	32,5	116%
% sprzedaży	2,6%	1,1%		1,5p.p.
Zysk netto	43,4	24,5	18,9	77%
% sprzedaży	1,8%	0,9%		0,9p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	38,4	-3,6	42,0	
% sprzedaży	1,6%	-0,1%		1,8p.p.

W roku 2025 przychody Grupy Kapitałowej były niższe o 9,5% r/r przede wszystkim w związku z ujemną dynamiką w segmencie developerskim i budowlanym. W segmencie budowlanym spadek sprzedaży związany był w szczególności z selektywnym podejściem do kontraktacji nowych projektów jeszcze w 2024 roku, celem poprawy rentowności ogólnej operacyjnej. Segment deweloperski zaś odnotował spowolnienie r/r w ślad za ogólną słabą kondycją tego segmentu rynku w 2025 roku. W rezultacie, pomimo spadku sprzedaży, wykluczając zdarzenia o charakterze jednorazowym wskaźnik rentowności brutto ze sprzedaży wzrósł do 9,7% w 2025 roku z 6,8% rok wcześniej. Pozytywne odchylenie odnotował także zysk z działalności operacyjnej (wzrost rentowności do 4,5% w 2025 roku z 2,4% rok wcześniej).

Poniżej skonsolidowane dane finansowe prezentujące wpływ zdarzeń jednostkowych.

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP [mIn PLN]	2025	2025	2025
		zdarzenie jednorazowe	bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	2 358,4		2 358,4
Zysk brutto ze sprzedaży	229,4		229,4
% sprzedaży	9,7%		9,7%
Zysk operacyjny	112,6	7,2	105,4
% sprzedaży	4,8%		4,5%
Zysk brutto	67,6	7,2	60,4
% sprzedaży	2,9%		2,6%
Zysk netto	49,2	5,8	43,4
% sprzedaży	2,1%		1,8%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	41,2	2,9	38,4
% sprzedaży	1,7%		1,6%

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP [mln PLN]	2024	2024 zdarzenie jednorazowe	2024 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	2 606,9		2 606,9
Zysk brutto ze sprzedaży	176,6	-0,9	177,5
% sprzedaży	6,8%		6,8%
Zysk operacyjny	168,6	106,8	61,8
% sprzedaży	6,5%		2,4%
Zysk brutto	134,8	108,8	27,9
% sprzedaży	5,2%		1,1%
Zysk netto	107,7	83,1	24,5
% sprzedaży	4,1%		0,9%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	44,9	48,5	-3,6
% sprzedaży	-0,1%		-0,1%

Na wyniki roku 2025 wpływ miały czynniki i zdarzenia w ramach poszczególnych segmentów działalności.

- **Segment budowlany** (spadek sprzedaży o 9%), który ujmuje łącznie sektory budownictwa: ogólnego, energetycznego oraz infrastrukturalnego. Sektor budownictwa ogólnego uwzględnia prezentowany we wcześniejszych raportach bieżących i okresowych sektor kubaturowy oraz wydzieloną z sektora energetyczno-przemysłowego część przemysłową. Zmiany poziomów przychodów zrealizowanych za okres 2025 roku wobec danych analogicznych za okres poprzedniego roku wg sektorów działalności przedstawiają się następująco:
 - sektor budownictwa energetycznego (wzrost o 68% r/r),
 - sektor budownictwa infrastrukturalnego (wzrost o 20% r/r),
 - sektor budownictwa ogólnego (spadek o 38% r/r) na co głównie wpłynął fakt niskiej kontraktacji w ciągu roku 2024 skutkującą spadającym portfelem zamówień,
- **budownictwa modułowego** (tj. działalność spółki zależnej Unihouse S.A.) (wzrost sprzedaży o 13% r/r),
- **segment deweloperski** (spadek sprzedaży o 25% r/r) w ślad za procesem protokolarnych przekazania mieszkań zgodnie z przyjętymi harmonogramami oraz niekorzystną sytuacją makroekonomiczną wpływającą na rynek budownictwa mieszkaniowego (tj. wycofanie się rządu RP z programu wspierania budownictwa mieszkaniowego od stycznia 2024 roku wciąż relatywnie restrykcyjne polityka BNP).

Eliminując zdarzenia jednorazowe, w 2025 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 105,4 mln zł i w porównaniu do 61,8 mln zł zysku odnotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku stanowi to pozytywne odchylenie o 43,6 mln zł. Na analizowany poziom zysku operacyjnego wpływ miały wyniki wypracowane w poszczególnych segmentach działalności.

Poza ww. zjawiskami Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost kosztów zarządu w wysokości ok. 14,5 mln zł (tj. 14%), co wynikało głównie z regulacji płacowych, wzmocnienia struktur centralnych oraz ujęcia kosztów o charakterze szacunkowym związanych z przyszłymi rozliczeniami wynagrodzeń.

Na ostateczny rezultat w pozycji wyniku netto wpływ miały również czynniki odnoszące się do działalności finansowej. Saldo na działalności finansowej było niższe względem roku 2024, co wynika przede wszystkim z wysokiej bazy w okresie porównawczym. W 4 kwartale 2024 roku zrealizowano transakcję sprzedaży udziałów w spółce zagranicznej, która wiązała się z utratą współkontroli nad jednostką zależną i pozytywnie wpłynęła na wynik działalności finansowej poprzez korektę pozycji bilansowych, zaś podobne zjawisko w analizowanym okresie 2025 roku nie występowało.

W rezultacie ww. czynników w 2025 roku Grupa Kapitałowa wykazała zysk netto na poziomie 43,4 mln zł, wobec 24,5 mln zł za analogiczny okres roku poprzedniego, wolnych od wpływu ww. zdarzeń jednorazowych. Z kolei zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w roku bieżącym wyniósł 38,4 mln zł wobec straty 3,6 mln zł wykazanej rok wcześniej.

Na koniec 2025 roku stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wyniósł 501 mln zł, wobec 263 mln zł na koniec 2024 roku. Tym samym na 31 grudnia 2025 roku Grupa Kapitałowa posiadała pozycję gotówkową netto w wysokości 150 mln zł wobec długu netto wynoszącego 103 mln zł na 31 grudnia 2024 roku.

Poniżej kwartalne zestawienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej - bez zdarzeń o charakterze jednorazowym – wskazujące na poprawę wyników w kolejnych okresach sprawozdawczych w 2025 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP [mln PLN]	IQ 2025	IIQ 2025	IIIQ 2025	IVQ 2025
Sprzedaż	429,8	605,7	579,4	743,5
Zysk brutto ze sprzedaży	30,0	51,7	64,0	83,8
% sprzedaży	7,0%	8,5%	11,0%	11,3%
Zysk operacyjny	4,4	24,3	30,2	46,6
% sprzedaży	1,0%	4,0%	5,2%	6,3%
Zysk brutto	-4,4	10,1	18,4	36,3
% sprzedaży	-1,0%	1,7%	3,2%	4,9%
Zysk netto	-4,0	4,7	15,9	26,8
% sprzedaży	-0,9%	0,8%	2,7%	3,6%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-5,6	3,1	14,8	26,1
% sprzedaży	-1,3%	0,5%	2,6%	3,5%

*** Wyjaśnienie rodzaju oraz skali wpływu elementów o charakterze jednorazowym w latach 2024 i 2025**

Na ogólną rentowność operacyjną osiągniętą w roku 2024 przez Grupę Kapitałową miało wpływ zdarzenie jednorazowe w ramach działalności deweloperskiej. Spółki zależne od Emitenta z Grupy Unidevelopment podjęły wówczas uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymania tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiązało się z przekwalifikowaniem tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny do wartości godziwej. Ponadto podjęto decyzję o sprzedaży działki przy ul. Coopera w Warszawie. Powyższe czynniki miały wpływ na wyniki prezentowane za 2024 rok, zarówno na poziomie zysku z działalności operacyjnej (+106,8 mln zł) oraz zysku netto (+83,1 mln zł).

Zdarzeniem o charakterze jednorazowym w roku 2025 było dalsze przeszacowanie wartości godziwej gruntów przekwalifikowanych w roku 2024 z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Urealnienie wyceny spowodowało wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnej i wpływ na wynik z działalności operacyjnej (+7,2 mln zł) oraz zysk netto (+5,8 mln zł).

SEGMENT BUDOWLANY

W segmencie budowlanym obejmującym sektory **budownictwa ogólnego, energetycznego oraz infrastruktury** pomimo spadku sprzedaży o 9%, poprawiła się rentowność na poziomie zysku brutto ze sprzedaży osiągając poziom 8,6% wobec 3,7% w roku 2024.

	2025	2024	odchylenie	r/r
Sprzedaż	2 002,6	2 200,4	-197,7	-9%
Zysk brutto ze sprzedaży	172,2	81,6	90,6	111%
% sprzedaży	8,6%	3,7%		4,9.p.
Portfel zamówień	3 765	3 000	765	26%
Kontraktacja	2 596	1 556	1 040	67%

W największym stopniu na spadek ten wpłynęła niższa niż przed rokiem sprzedaż w ramach budownictwa **ogólnego** (minus 38%). Sektor budownictwa ogólnego uwzględnia prezentowany w latach poprzednich raportach bieżących i okresowych sektor kubaturowy oraz wydzieloną z sektora energetyczno-przemysłowego część przemysłową.

Rok 2025 budownictwo ogólne rozpoczęło z portfelem zamówień niższym niż rok wcześniej o ok 40%. Spowodowane to było niższą, selektywną i ostrożną kontraktacją w roku 2024. Sektor mieszkaniowy będący istotną częścią segmentu budownictwa ogólnego w roku 2025 znalazł się więc w fazie spowolnienia. Dane rynkowe wskazują, że w okresie styczeń-grudzień 2025 roku było o 8,8% mniej niż w 2024 roku pozwoleń na budowę mieszkań (w tym dla deweloperów spadek wyniósł 16,6% r/r). Dodatkowo o 9,2% mniej niż przed rokiem było mieszkań, których budowę rozpoczęto, co miało także negatywny wpływ na działalność Emitenta w sektorze mieszkaniowym.

Budownictwo Ogólne

[mln PLN]	2025	2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	800	1 292	-493	-38%
Zysk brutto ze sprzedaży	73,1	29,2	43,9	150%

[mln PLN]	2025	2024	Odchylenie	r/r
Budownictwo Ogólne	800	1 292	-493	-38%
- mieszkaniowe	391	761	-370	-49%
- niemieszkaniowe	311	475	-164	-35%
- specjalne	98	56	42	75%

Równolegle Unibep SA aktywnie działał przy zamówieniach budowlanych w sektorze wojskowym, co w znakomity sposób przyczyniło się do poprawy wartości portfela zamówień w tej gałęzi rynku w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. W rezultacie rentowność brutto ze sprzedaży sektora wzrosła do 9,1% w 2025 roku z 2,3% w roku 2024, który był obciążony finalnymi rozliczeniami kilku deficytowych kontraktów pochodzących jeszcze z 2023 roku.

Istotnej poprawie względem roku 2024 uległa kontraktacja. W budownictwie ogólnym wyniosła ona 1,2 mld zł, wobec 0,4 mld zł w 2024 roku (wzrost o +201% r/r), co przełożyło się również na portfel zamówień w wysokości 1,55 mld na koniec roku 2025 (wzrost +58% r/r). W ramach tego sektora zamówienia w obszarze wojskowym pozyskane w roku 2025 wyniosły 0,53 mld zł, a portfel zamówień dla tematów wojskowych na koniec roku 2025 wyniósł 0,67 mld zł. Po dniu bilansowym Unibep SA pozyskał kontrakt mieszkaniowy na wartość 43 mln zł.

Znaczący wzrost przychodów osiągnięty został w budownictwie **energetycznym** (68%). Rok poprzedni był dla sektora okresem bardzo trudnym i wymagającym pod względem rozliczeń kontraktów deficytowych pochodzących jeszcze z 2023 roku. W roku 2025 w znacznej części rozpoznawane były przychody z projektów podpisanych w 2024 roku, a dotyczących sektora kogeneracji, które obecnie znajdują się w fazie intensywnej realizacji. Aktualnie realizowane kontrakty są efektem świadomej kontraktacji z punktu widzenia rentowności. W efekcie rentowność brutto ze sprzedaży wzrosła z 0,6% do 9,6% r/r.

BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE

[mln PLN]	2025	2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	405	241	165	68%
Zysk brutto ze sprzedaży	39,0	1,5	37,5	

[mln PLN]	2025	2024	Odchylenie	r/r
Budownictwo energetyczne	405	241	165	68%
- kogeneracja	191	4	187	
- kotłownie (biomasowe, gazowe/plejowe)	176	127	49	38%
- oczyszczanie spalin	17	28	-11	-40%
- odzysk ciepła	22	81	-59	-73%

Dobrze jakościowo wygląda portfel realizowany w **sektorze energetycznym**. Realizujemy ważne kontrakty na terenie Elbląga, Zdżeszowic oraz Żywca. Zakończyliśmy z sukcesem realizację kontraktu w Białymstoku dla Enea Ciepło. Coraz aktywniej poruszamy się w ramach projektów kogeneracyjnych, kotłowni biomasowych, gazowych i olejowych oraz spalarni odpadów.

W 2025 roku w sektorze budownictwa energetycznego zakontraktowano projekty na łączną wartość ok. 0,8 mld zł (w roku 2024 kontraktacja stanowiła 0,38 mld zł, wzrost +110% r/r). Tym samy portfel zamówień na koniec roku 2025 wynosi 0,87 mld zł (uwzględniając część opcyjną umowy na budowę źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków, której zlecenie zamawiający potwierdził w styczniu 2026 roku). Obecnie Emitent oczkuje podpisania kontraktów, w rezultacie złożenia najkorzystniejszych ofert w postępowaniach przetargowych. Ich łączna wartości wynosi obecnie ok. 380 mln zł.

Dobrze pod względem sprzedaży prezentuje się **sektor infrastruktury**. Wykazał on wzrost obrotów o 20% r/r. Wpływ na to miał tzw. efekt niskiej bazy głównie na kontraktach typu „projektuj i buduj”, które w roku 2024 pozostawały na etapie projektowania, aby wejść w fazę realizacji w zanalizowanym okresie 2025 roku. Duży wpływ na sprzedaż miało pozyskanie i zakończona realizacja kontraktu na przebudowę istniejącej drogi technicznej wzdłuż granicy z Republiką Białorusi. W 2025 roku segment infrastruktury rozpoznał zysk brutto ze sprzedaży na poziomie 7,5% wobec 7,6% w roku 2024.

BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE

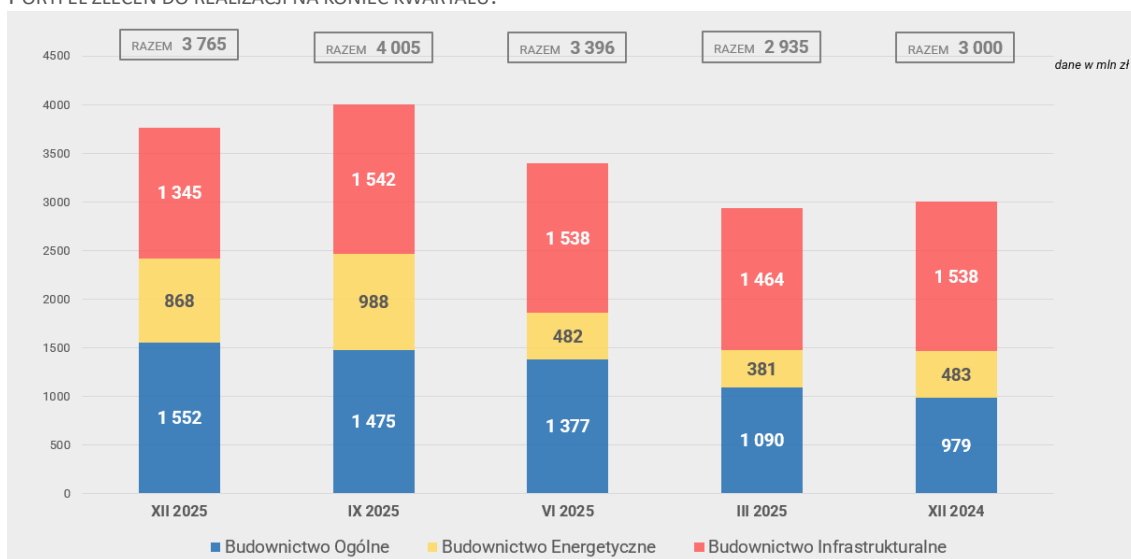
[mln PLN]	2025	2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	797	667	130	20%
Zysk brutto ze sprzedaży	60,2	51,0	9,2	18%

Kontraktacja sektora infrastruktury zmniejszyła się względem roku 2024 o ok. 25% (0,58 mld zł w 2025 roku vs. 0,76 mld zł w 2024 roku), co było w znacznej mierze konsekwencją niskiej podaży nowych projektów sektora publicznego – wiele z projektów drogowych nie zostało ogłoszonych w 2025 roku z powodów uwarunkowań środowiskowych, lub pozostawało w procesie odwoławczym. Przełożyło się to na portfel zamówień w wys. 1,35 mld zł na koniec roku 2025 (spadek -13% r/r). Obecnie Emitent oczkuje podpisania kontraktów, w rezultacie złożenia najkorzystniejszych ofert w postępowaniach przetargowych. Ich łączna wartości wynosi obecnie ok. 332 mln zł.

Sektor kontynuuje działania związane z dywersyfikacją geograficzną i produktową. Służby handlowe czynią starania pozyskania kolejnych kontraktów nowych regionach kraju.

Na koniec roku 2025 portfel zamówień całego segmentu budowlanego wzrósł do poziomu 3,8 mld zł w 2025 roku z poziomu ok. 3 mld zł rok wcześniej. Kontraktacja w ramach segmentu wyniosła ok. 2,6 mld zł (wzrost 67% r/r).

PORTFEL ZLECEŃ DO REALIZACJI NA KONIEC KWARTAŁU:



Perspektywy

Budownictwo ogólne intensyfikuje pozyskiwanie kontraktów, rozwijając swoją działalność na terenie całej Polski. Zdefiniowana regionalizacja struktur pozwala aktywniej działać na rynkach w Małopolsce, Podkarpaciu oraz Dolnym Śląsku. W tym obszarze w 2025 roku podpisaliśmy umowy o wartości 1,2 mld zł, co przełożyło się na portfel ponad 1,5 mld zł na koniec roku. Dynamicznie rozwija się segment wojskowy, gdzie od początku roku pozyskano kontrakty o wartości ok. 0,53 mld zł. Obszar wojskowy stał się bardzo ważnym elementem naszej działalności i ten obszar podlegać będzie dalszemu rozwojowi. Służyć temu będą wdrożone zmiany organizacyjne i wydzielenie właściwych struktur do realizacji projektów specjalnych. Dostępne dane rynkowe przewidują, że wydatki na budowę i modernizację infrastruktury wojskowej wraz z „Tarczą Wschód” w perspektywie 10 lat osiągnąć mogą poziom ponad 120 mld zł. Jako firma z większościowym polskim kapitałem jesteśmy szczególnie zmotywowani do tego, aby uczestniczyć w inwestycjach w szeroko pojętą obronność.

Struktura realizowanych zamówień powinna stopniowo zmieniać się w kierunku zwiększenia udziału budownictwa specjalnego oraz budownictwa użyteczności publicznej i przemysłowego, przy jednoczesnym ograniczeniu działalności w segmencie budownictwa mieszkaniowego. Jako Emitent podtrzymujemy gotowość dalszego rozwoju na rynkach wschodnich oraz jesteśmy organizacyjnie przygotowani do uczestnictwa w procesie odbudowy Ukrainy.

W ramach **sektora infrastruktury** wartość kontraktacji na roku 2025 wyniosła 0,58 mld zł i jest ona o 25% niższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Decyzje zamawiających o uruchomieniu przetargów i kontraktów przesuwane były w czasie.

Kumulacja przetargów drogowych w 2026 roku po stosunkowo słabym 2025 roku może stanowić szansę na wejście do nowych województw. Analizowane są nasze możliwości oraz szanse ułokowania działalności także w województwie wielkopolskim lub świętokrzyskim, gdzie przewidujemy liczne przetargi.

W 2026 roku łączne wydatki na infrastrukturę transportową w Polsce mają wynieść ok. 100 mld zł. GDDKiA planuje przeznaczyć ok. 20 mld zł na budowę autostrad, dróg ekspresowych i obwodnic, natomiast spółki

kolejowe, w tym PKP PLK, zapowiadają kontraktowanie inwestycji o wartości sięgającej ok. 40 mld zł. Dodatkowo Centralny Port Komunikacyjny planuje ogłoszenie przetargów o łącznej wartości ok. 40 mld zł.

Emitent zamierza aktywnie uczestniczyć w pozyskaniu wybranych zamówień w tych obszarach, szczególnie że prowadzone są działania mające na celu rozwój obecności na rynku kolejowym. Sukcesem było pozyskanie kontraktu na zaprojektowanie i budowę bocznicy kolejowej wraz z robotami towarzyszącymi dla CPK.

Sektor energetyczny już w roku 2025 wskazał na jego istotną rolę w strukturze przychodów i zysków Grupy Kapitałowej Unibep. Grupa zamierza aktywnie uczestniczyć w procesie transformacji energetycznej Polski, a zapowiedzi rynkowe wskazują na znaczące środki planowane na inwestycje w sektor energetyczny.

Na korzystne perspektywy dalszego rozwoju wpływa wysoka skala planowanych wydatków publicznych, w tym ok. 80 mld zł na rozwój sieci przesyłowych PSE w latach 2025–2034 oraz ok. 85 mld zł nakładów PKN Orlen na odnawialne źródła energii i petrochemię do 2031 r. Istotne znaczenie ma również budowa infrastruktury jądrowej, której nakłady szacowane są na poziomie ok. 300 mld zł, a w której Grupa planuje uczestniczyć w zakresie realizacji infrastruktury towarzyszącej.

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Analogicznie jak przy komentarzu do wyników Grupy Kapitałowej, Zarząd Emitenta wskazuje, że na ogólną rentowność operacyjną osiągniętą za rok 2025 jak i rok 2024 miały wpływ zdarzenia jednorazowe odnotowane w ramach działalności deweloperskiej.

GRUPA UNIDEVELOPMENT [mln PLN]	2025	2024	odchylenie	r/r
	bez zdarzeń jednorazowych	bez zdarzeń jednorazowych		
Sprzedaż	224,1	299,0	-74,9	-25%
Zysk brutto ze sprzedaży	51,5	92,4	-40,9	-44%
% sprzedaży	23,0%	30,9%		-7,9p.p.
Zysk operacyjny	21,3	64,8	-43,5	-67%
% sprzedaży	9,5%	21,7%		-12,1p.p.
Zysk brutto	17,6	60,2	-42,6	-71%
% sprzedaży	7,9%	20,1%		-12,3p.p.
Zysk netto	14,4	48,1	-33,6	-70%
% sprzedaży	6,4%	16,1%		-9,6p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10,4	22,8	-12,4	-54%
% sprzedaży	4,6%	7,6%		-3,0p.p.
Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]	296	231	65	28%
Przekazania mieszkań klientom [szt.]	303	491	-188	-38%

Analogicznie jak przy wynikach Grupy Kapitałowej Unibep, na ogólną rentowność operacyjną osiągniętą za rok 2025 jak i rok 2024 miały wpływ zdarzenia jednorazowe w ramach działalności deweloperskiej.

W roku 2024 spółki zależne od Emitenta funkcjonujące w strukturach Grupy Unidevelopment podjęły wówczas 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 wiązało się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. Ponadto została zrealizowana sprzedaż działki położonej przy ul. Coopera w Warszawie.

Zdarzeniem o charakterze jednorazowym w okresie 2025 roku było skorygowanie wartości godziwej gruntów przekwalifikowanych w roku 2024 z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Urealnienie wyceny spowodowało wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnej i wpływ na wynik z działalności operacyjnej oraz zysk netto.

Poniżej skonsolidowane dane finansowe prezentujące wpływ zdarzeń jednostkowych.

GRUPA UNIDEVELOPMENT [mln PLN]	2025	2025 zdarzenie jednorazowe	2025 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	224,1		224,1
Zysk brutto ze sprzedaży	51,5		51,5
% sprzedaży	23,0%		23,0%
Zysk operacyjny	28,5	7,2	21,3
% sprzedaży	12,7%		9,5%
Zysk brutto	24,8	7,2	17,6
% sprzedaży	11,1%		7,9%
Zysk netto	20,2	5,8	14,4
% sprzedaży	9,0%		6,4%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13,3	2,9	10,4
% sprzedaży	5,9%		4,6%

GRUPA UNIDEVELOPMENT [mln PLN]	2024	2024 zdarzenie jednorazowe	2024 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	299,0		299,0
Zysk brutto ze sprzedaży	91,5	-0,9	92,4
% sprzedaży	30,6%		30,9%
Zysk operacyjny	171,6	106,8	64,8
% sprzedaży	57,4%		21,7%
Zysk brutto	167,0	106,8	60,2
% sprzedaży	55,9%		20,1%
Zysk netto	131,2	83,1	48,1
% sprzedaży	43,9%		16,1%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	71,3	48,5	22,8
% sprzedaży	23,8%		7,6%

Sprzedaż w segmencie **deweloperskim** osiągnęła poziom ok. 224 mln zł (-25% r/r). Z jednej strony czynnikiem wpływającym na poziom sprzedaży jest realizacja harmonogramów protokolarnych przekazania mieszkań zgodnie z zawartymi umowami deweloperskimi. Z drugiej strony bardzo istotnym negatywnym zjawiskiem wpływającym na potencjał całego segmentu deweloperskiego była niekorzystna sytuacja makroekonomiczna wpływająca na rynek budownictwa mieszkaniowego.

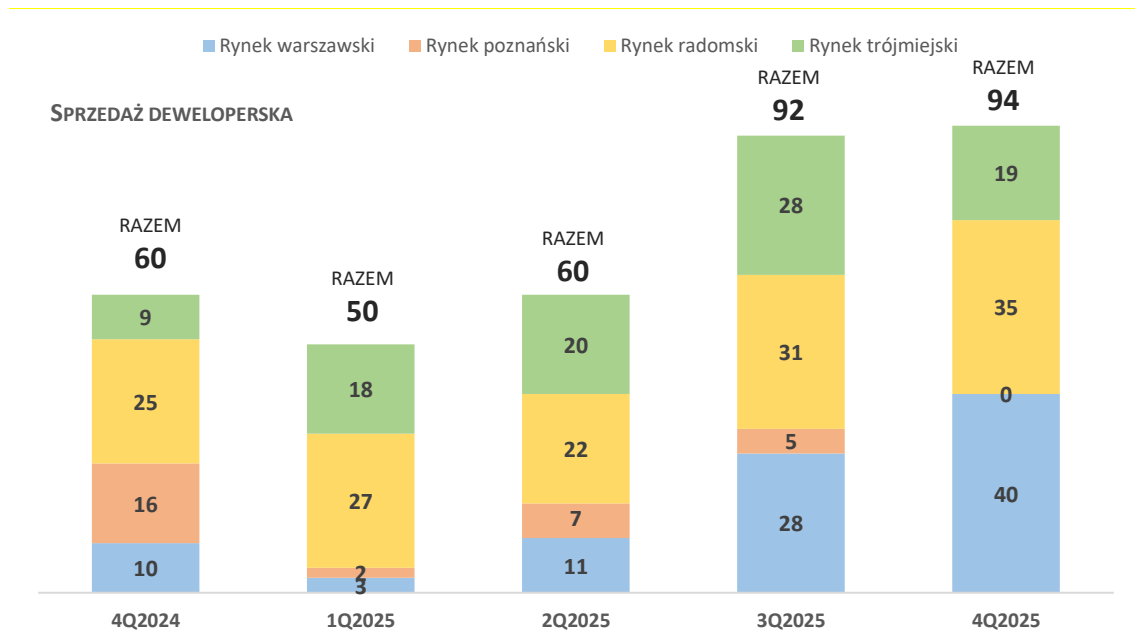
W 2025 roku w ramach sprzedaży deweloperskiej Grupa Kapitałowa odnotowała poziom 296 lokali, w porównaniu do 231 lokali rok wcześniej (wzrost +28% r/r), z czego w 2025 roku 14 lokali w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich z podmiotami zewnętrznymi (66 lokali za rok 2024).

W zakresie przychodów protokolarnych rozpoznano przychody z 303 lokale, w porównaniu do 491 lokali w 2024 roku (spadek -38% r/r), z czego w 2025 24 lokale w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich z podmiotami zewnętrznymi (345 lokali za rok 2024). Czynnikiem ten był kluczowy dla wielkości sprzedaży. Zysk brutto ze sprzedaży uległ obniżeniu do 23% w roku 2025 z 30,6% w roku 2024, co jest pochodną niższej sprzedaży, jej struktury, jak również dostosowaniem oferty do sytuacji rynkowej i oczekiwań klientów.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2025

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	2025	2024	2025	2024
Rynek warszawski	82	38	68	19
Rynek poznański	14	66	24	345
Rynek radomski	115	81	121	127
Rynek trójmiejski	85	46	90	-
Razem	296	231	303	491
w tym JV	14	66	24	345

Na koniec roku 2025 Grupa Unidevelopment miała zawartych 10 nowych, ostatnio podpisanych umów rezerwacyjnych na lokale w realizowanych inwestycjach.



Na koniec roku 2025 Grupa UNIDEVELOPMENT posiadała w ofercie 631 do sprzedaży mieszkań.

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

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

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

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ PROCES SPRZEDAŻY ROZPOCZĘTO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2025 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Omulewska	237	14
Rynek warszawski	237	14
Kusocińskiego Etap 2	178	2
Rynek trójmiejski	178	2
OGÓŁEM	415	16

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO I UZYSKANO POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2025 R.:

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

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

PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Impuls Marywiłska	123	-
Omulewska	237	14
Rynek warszawski	360	14
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	178	2
Rynek trójmiejski	178	2
OGÓŁEM	538	16

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

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Planowany termin rozpoczęcia
Osiedle Idea Aquarius	145	5	2Q 2026
Rynek radomski	145	5	
OGÓŁEM	145	5	

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

Zarząd zakłada możliwość optymalizacji posiadanego banku ziemi w celu skupienia się na inwestycjach stwarzających najkorzystniejsze warunki do realizacji kluczowych założeń biznesowych w obszarze działalności deweloperskiej.

BANK ZIEMI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

Perspektywy

Unidevelopment S.A. jest spółką posiadającą bogaty know-how, obecną na perspektywicznych rynkach, w tym w lokalizacjach, które w 2025 roku znalazły się na podium pod kątem wielkości sprzedaży nowych mieszkań w Polsce (Warszawie i Trójmieście). Dzięki zoptymalizowanej strukturze, znajomości specyfiki poszczególnych miast, spółka może efektywnie wykorzystać ich potencjał i przełożyć go na realizację celów biznesowych.

W 2026 roku spółka skupi się na dalszej realizacji rozpoczętych projektów w Warszawie, Trójmieście i Radomiu oraz uzupełni swoją ofertę w dalszej części br. Plany spółki w zakładają skupienie się na projektach gwarantujących szybki zwrot kapitału, bezpiecznych pod kątem statusu terenu inwestycyjnego, w atrakcyjnych lokalizacjach. Dodatkowo perspektywy rozwoju wynikają z możliwości wykorzystania bogatych doświadczeń Unidevelopment S.A. w zakresie współpracy Joint Venture z partnerami zewnętrznymi.

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Segment modułowy realizowany i nadzorowany przez Unihouse S.A. osiągnął sprzedaż za rok 2025 ponad 191 mln zł, która była wyższa względem roku poprzedniego o +13%.

UNIHOUSE S.A. [mln PLN]	2025	2024	odchylenie	r/r
Sprzedaż	191,5	169,7	21,8	13%
Zysk brutto ze sprzedaży	12,9	5,4	7,5	138%
% sprzedaży	6,8%	3,2%		3,6p.p.
Zysk operacyjny	2,4	-5,0	7,4	147%
% sprzedaży	1,2%	-3,0%		4,2p.p.
Zysk brutto	-3,1	-11,7	8,7	74%
% sprzedaży	-1,6%	-6,9%		5,3p.p.
Zysk netto	-5,1	-8,3	3,2	38%
% sprzedaży	-2,7%	-4,9%		2,2p.p.
Portfel zamówień	235	83	152	183%
Kontraktacja	338	131	207	158%

Wyraźnie względem lat poprzednich zmieniła się struktura sprzedaży. Spowolnienie gospodarcze na rynkach niemieckim i skandynawskim wpłynęło na ograniczenie działalności w tych krajach. Udział eksportu zmniejszył się do 23% (47% w roku 2024).

Sprzedaż wg rynków w Unihouse SA (mln zł)	2025	2024	Odchylenie	r/r
Budownictwo modułowe (Unihouse SA)	191,5	169,7	21,8	12,8%
- Polska	147,4	89,9	57,5	63,9%
- Norwegia	19,5	14,8	4,6	31,2%
- Szwecja	0,0	0,2	0,2	-100%
- Finlandia	0,0	0,3	-0,3	-100%
- Dania	0,0	30,5	-30,5	-100%
- Islandia	0,0	11,2	-11,2	-100%
- Czechy	0,0	0,8	-0,8	-100%
- Niemcy	24,1	22,3	1,7	7,7%

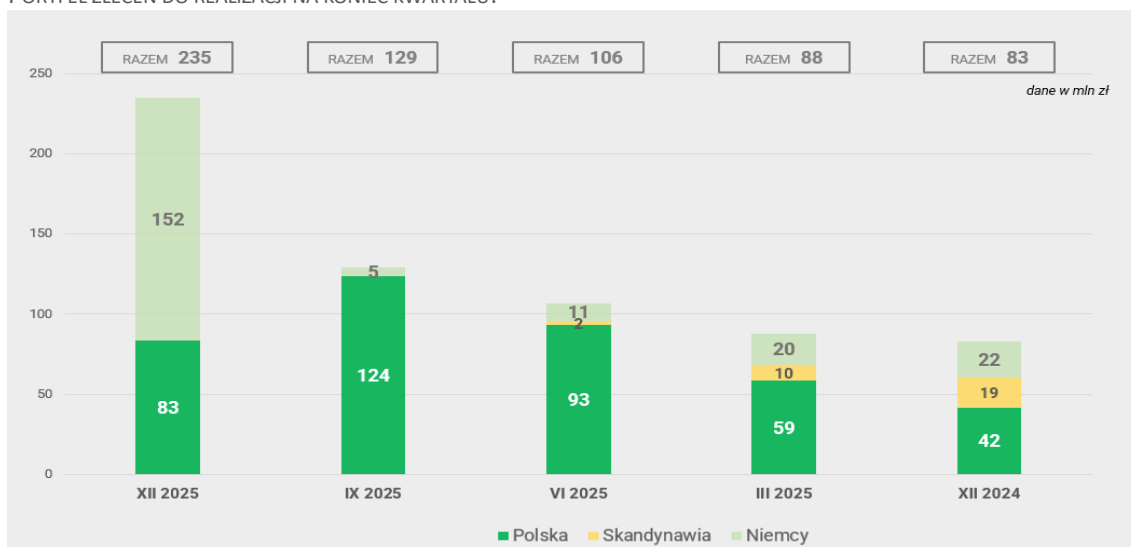
Kontrakty podpisane w roku 2025 stanowią wartość 0,34 mld zł (0,13 mld w roku 2024). Tym samym portfel zamówień wyniósł 0,24 mld na koniec roku 2025 (+183% r/r). Znaczącą pozycję stanowi największy w historii segmentu kontrakt eksportowy we Frankfurcie nad Menem w Niemczech pozyskany w październiku ub. roku z wartością ok. 152 mln zł (kontrakt istotny ze względów rynkowych i finansowych, jak również gwarantujący ciągłość produkcji i efektywne wykorzystanie potencjału produkcyjnego fabryki przez najbliższe 2 lata).

Zapoczątkowane w roku 2023 i kontynuowane w roku 2024 oraz 2025 działania optymalizacyjne w spółce Unihouse SA przyniosły wymierne efekty. Zysk brutto ze sprzedaży segmentu wzrósł z 3,2% do 6,8%. Na poziomie dodatnim kształtuje się również zysk EBIT (wzrost o 147% r/r).

Podobny trend odnotowano również w produkcji, która za rok 2025 wyniosła 28,1 tys. m². Był to poziom niemal dwukrotnie wyższy niż w 2024 roku, gdzie wyprodukowane zostało niespełna 14,5 tys. m².

Zarząd Unihouse S.A. intensywnie rozwija proces penetracji rynku polskiego oraz rynków eksportowych czego efektem są kolejne kontrakty w portfolio zamówień. Po dniu bilansowym pozyskane zostały trzy kontrakty na łączną wartość ok. 80 mln zł. W przygotowaniu i opracowaniu są kolejne ważne kontrakty, które będą rozstrzygane w najbliższych miesiącach 2026 roku. 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.

PORTFEL ZLECEŃ DO REALIZACJI NA KONIEC KWARTAŁU:



Perspektywy

Spółka Unihouse S.A. zdywersyfikowała swój portfel zamówień umacniając swoją pozycję na rynku polskim, nie odpuszczając też Skandynawii i rynku niemieckiego. Przykładem jest podpisany w 4 kwartale 2025 roku kontrakt, którego wartość wynosi ponad 152 mln zł, będzie realizowany w latach 2026-2027 i zapewnia obciążenie produkcji roku 2026 na poziomie ok. 30%. Dobry portfel zamówień daje też możliwość stabilizacji i optymalizacji procesów na produkcji.

Na rynku w Norwegii inwestycje w ramach sektora prywatnego są wstrzymane, natomiast Spółka w roku 2025 kontynuuje działania związane z realizacją kontraktów w ramach zamówień publicznych. W roku 2025 oddano do użytkowania kolejny obiekt, a obecnie kończona jest trzecia realizacja w ramach zamówień publicznych. Sytuacja geopolityczna, niepewność Inwestorów prywatnych powoduje wstrzymanie decyzji o uruchomieniu inwestycji. Nie pomagają w tym wszystkim niski kurs NOK. Dlatego też działania nakierowane są na sektor zamówień publicznych, na którym obecnie skupiona jest uwaga i w ramach którego Spółka kontynuuje kolejne realizacje.

Na rynku niemieckim, pomimo utrzymującej się w ostatnich dwóch latach recesji, Spółka dostrzega perspektywę rozwoju, w szczególności w obszarze zamówień publicznych związanych z sektorem obronnym. Rosnące nakłady na modernizację sił zbrojnych oraz infrastruktury bezpieczeństwa stwarzają stabilne i długoterminowe możliwości realizacji projektów o wysokiej wartości i strategicznym znaczeniu. Zawarcie strategicznego kontraktu w ramach zamówienia publicznego stanowi istotny punkt odniesienia dla dalszej aktywności Spółki na tym rynku. Projekt ten nie tylko umacnia jej wiarygodność jako partnera w postępowaniach publicznych, lecz także otwiera nowe możliwości współpracy przy kolejnych przedsięwzięciach – w szczególności w segmencie wojskowym i okołowojskowym. W konsekwencji rynek niemiecki nabiera dla Spółki coraz większego znaczenia w kontekście przyszłej ekspansji zagranicznej, stanowiąc perspektywiczny kierunek rozwoju oparty na stabilnych programach modernizacyjnych oraz przewidywalnym strumieniu zamówień publicznych w sektorze obronnym.

Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, że w obecnych uwarunkowaniach rynkowych szczególna uwaga powinna być skoncentrowana na rynku krajowym, na którym Spółka dostrzega znaczący i wciąż niewykorzystany potencjał. Jednocześnie utrzymuje się stabilny poziom zamówień na rynku polskim, a rosnące przekonanie klientów co do wysokiej jakości dostarczanych produktów i realizowanych projektów wzmacnia pozycję Emitenta oraz sprzyja pozyskiwaniu kolejnych kontraktów. Dotychczasowe doświadczenia w realizacji projektów dla sektora wojskowego – w tym budowa budynków koszarowych w Tomaszowie Mazowieckim – jak również współpraca z instytucjami działającymi w obszarze budownictwa mieszkaniowego, w szczególności ze Społecznymi Inicjatywami Mieszkaniowymi, stanowią solidną podstawę do dalszego, stabilnego rozwoju działalności na rynku krajowym.

Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że zaprezentowane dane wynikowe Grupy Kapitałowej stanowią prawdziwy i wiarygodny obraz wg posiadanej wiedzy w tym zakresie na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

BACK OFFICE

Back Office wspiera wszystkie obszary działalności Grupy, w szczególności w zakresie identyfikacji i ograniczania ryzyk biznesowych. Prowadzone działania koncentrują się na doskonaleniu procesów organizacyjnych oraz rozwoju funkcji wsparcia. Do kluczowych obszarów aktywności należą w szczególności:

- zapewnienie płynności finansowej umożliwiającej sprawną realizację działalności operacyjnej oraz utrzymanie zaufania partnerów rynkowych,
- koordynacja obszarów jakości, ochrony środowiska, zakupów oraz BHP na realizowanych kontraktach,
- rozwój systemu kontroli wewnętrznej oraz działań w zakresie zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego,
- optymalizacja i automatyzacja procesów oraz rozwój systemów informatycznych wspierających informację zarządczą,
- rozwój narzędzi komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej,
- rozwój narzędzi kontrolingowych i wsparcie zarządzania gospodarką materiałową,
- realizacja obowiązków w zakresie raportowania giełdowego,
- zaangażowanie w rozwój technologii BIM.

Kontynuowane i wzmacniane są w ramach Jednostki Dominującej działania w obszarze kontroli zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz monitorowania pozycji gotówkowej na realizowanych budowach. Ważną rolę pełni zespół ds. kontrolingu operacyjnego budów, który wspiera kierownictwo projektów w identyfikacji, ocenie i ograniczaniu ryzyk na realizowanych kontraktach. Zespół rozwija również procesową sprawozdawczość menedżerską, umożliwiającą sprawną komunikację wewnętrzną i szybkie reagowanie na pojawiające się zagrożenia.

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

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

czynniki makroekonomiczne

- poziom inflacji oraz jego wpływ na koszty działalności, w szczególności ceny materiałów budowlanych, energii oraz usług podwykonawczych,
- zmienność cen surowców i materiałów budowlanych, w tym stali, cementu, kruszyw oraz innych materiałów wykorzystywanych przy realizacji kontraktów,
- zmiany cen energii elektrycznej i paliw oraz ich wpływ na koszty prowadzenia działalności i realizacji kontraktów,
- sytuacja geopolityczna w regionie, w szczególności związana z wojną w Ukrainie, mogąca wpływać na sytuację gospodarczą, rynek pracy oraz łańcuchy dostaw,
- dostępność finansowania zewnętrznego, w tym kredytów bankowych oraz gwarancji kontraktowych, a także poziom stóp procentowych,
- zmienność kursów walut wpływająca na koszty realizacji kontraktów oraz rozliczenia handlowe.

czynniki branżowe

- ograniczona dostępność wykwalifikowanych pracowników w sektorze budowlanym oraz rosnące koszty pracy,
- poziom aktywności inwestycyjnej w sektorze publicznym oraz w segmencie budownictwa mieszkaniowego,
- tempo uruchamiania inwestycji infrastrukturalnych finansowanych ze środków KPO oraz funduszy Unii Europejskiej,
- wysoki poziom konkurencji na rynku usług budowlanych oraz presja cenowa w postępowaniach przetargowych,
- dostępność materiałów budowlanych oraz usług podwykonawczych, a także zmiany cen robót budowlanych,
- zakłócenia w łańcuchach dostaw mogące wpływać na terminowość realizacji kontraktów,

czynniki regulacyjne i systemowe

- zasady waloryzacji kontraktów w zamówieniach publicznych oraz ich wpływ na rentowność realizowanych projektów,
- zmiany w przepisach prawa dotyczących rynku budowlanego, zamówień publicznych, ochrony środowiska oraz prawa pracy.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- wartość oraz struktura portfela zamówień w Segmencie Budowlanym, w tym udział kontraktów infrastrukturalnych,
- selektywne podejście do pozyskiwania nowych kontraktów, ukierunkowane na poprawę rentowności realizowanych projektów,
- rozwój działalności w nowych obszarach biznesowych, w szczególności w segmencie energetycznym oraz budownictwa modułowego,
- dostosowywanie oferty deweloperskiej do zmieniających się warunków rynkowych oraz preferencji klientów,
- struktura działalności Grupy oraz istotny udział budownictwa kubaturowego, w szczególności sektora mieszkaniowego, w generowaniu przychodów,
- skuteczność systemu zarządzania ryzykiem operacyjnym, w tym bieżący monitoring realizacji budżetów kontraktów,
- poziom uzyskiwanej waloryzacji kontraktów oraz rekompensat związanych ze wzrostem kosztów realizacji projektów,
- dostępność limitów kredytowych i gwarancyjnych w instytucjach finansowych,
- wyniki postępowań spornych i sądowych związanych z realizowanymi kontraktami,
- efektywność zarządzania organizacją, w tym rozwój systemów informatycznych wspierających zarządzanie projektami oraz optymalizacja procesów operacyjnych.

5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

5.1. CHARAKTERYSTYKA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

W sprawozdaniu z działalności za rok 2025 przedstawiono wybrane, zagregowane dane finansowe. Pełne informacje zawarte są w odrębnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2025.

SKRÓCONE ZESTAWIENIA FINANSOWE GRUPY UNIBEP

Aktywa – Grupa Unibep [Tys. PLN]	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku przekształcone	Stan na dzień 01.01.2024 roku przekształcone	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE	477 647	494 360	376 252	- 16 713	-3%
Środki trwałe razem	145 022	152 578	146 815	- 7 556	-5%
Wartości niematerialne	24 452	22 341	24 631	2 111	9%
Nieruchomości inwestycyjne	169 651	161 996	63 784	7 655	5%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	84 445	95 195	88 381	- 10 750	-11%
Pozostałe	54 077	62 250	52 641	- 8 173	-13%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE	1 516 195	1 437 411	1 372 732	78 784	5%
Zapasy	333 146	386 195	432 495	- 53 049	-14%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	397 035	402 920	378 929	- 5 885	-1%
Aktywa kontraktowe	144 511	257 523	128 429	- 113 012	-44%
Pożyczki udzielone	114 833	105 401	96 109	9 432	9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	500 645	262 504	311 060	238 141	91%
Pozostałe	26 025	22 868	25 710	3 157	14%
AKTYWA RAZEM	1 993 842	1 931 771	1 748 984	62 071	3%

Pasywa – Grupa Unibep [Tys. PLN]	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku przekształcone	Stan na dzień 01.01.2024 roku przekształcone	Zmiana	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	350 209	319 265	213 126	30 944	10%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	320 957	419 012	410 279	- 98 055	-23%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	95 524	208 221	214 745	- 112 697	-54%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40 631	43 116	40 181	- 2 485	-6%
Rezerwy długoterminowe	86 672	78 740	85 819	7 932	10%
Kaucje z tytułu umów z klientami	66 319	59 532	54 480	6 787	11%
Pozostałe	31 811	29 403	15 054	2 408	8%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 322 676	1 193 494	1 125 579	129 182	11%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	449 366	410 172	416 709	39 194	10%
Zobowiązania kontraktowe	216 577	207 047	300 816	9 530	5%
Kaucje z tytułu umów z klientami	83 824	85 499	68 310	- 1 675	-2%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	208 655	121 248	43 071	87 407	72%
Rezerwy krótkoterminowe	333 130	341 874	264 669	- 8 744	-3%
Pozostałe	31 124	27 654	32 004	3 470	13%
PASYWA RAZEM	1 993 842	1 931 771	1 748 984	62 071	3%

W roku bieżącym Spółka Dominująca zmieniła sposób prezentacji aktywów i zobowiązań wynikających z umów z klientami zgodnie z założeniami zaprezentowanymi w nocie 6.28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

SKONSOLIDOWANY RZIS [Tys. PLN]	2025 rok	2024 rok	Zmiana	Zmiana %
Przychody z umów z klientami	2 358 373	2 606 858	- 248 485	-10%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	229 418	176 622	52 796	30%
<i>marża zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>9,7%</i>	<i>6,8%</i>		
Koszty sprzedaży	15 585	7 716	7 869	102%
Koszty zarządu	115 661	101 196	14 465	14%
Saldo działalności operacyjnej	14 405	100 937	- 86 532	-86%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	112 576	168 647	- 56 071	-33%
<i>marża zysku operacyjnego</i>	<i>4,8%</i>	<i>6,5%</i>		
saldo działalności finansowej	- 45 021	- 33 877	- 11 144	-33%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 556	134 770	- 67 214	-50%
Zysk (strata) netto	49 237	107 655	- 58 418	-54%
<i>marża zysku netto</i>	<i>2,1%</i>	<i>4,1%</i>		
<i>z tego przypadający:</i>				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	41 249	44 856	- 3 607	-8%
- udziałom niesprawnym kontroli	7 988	62 799	- 54 811	-87%
EBITDA	144 053	198 881	-54 828	-28%
<i>marża EBITDA</i>	<i>6,1%</i>	<i>7,6%</i>		

SKONSOLIDOWANE PRZEPŁYWY [Tys. PLN]	01.01.2025 r. – 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	67 556	134 770
II. Korekty razem	276 121	-204 780
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	335 939	-82 743
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 745	21 157
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-108 194	13 023
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	238 141	-48 556
Środki pieniężne na początek okresu	262 504	311 060
Środki pieniężne na koniec okresu	500 645	262 504

SKRÓCONE ZESTAWIENIA FINANSOWE UNIBEP S.A.

Aktywa – Unibep S.A. [Tys. PLN]	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 01.01.2024 roku	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE	515 315	518 236	471 794	- 2 921	-1%
Środki trwałe razem	83 226	87 544	77 679	- 4 318	-5%
Wartości niematerialne	15 022	12 914	10 757	2 108	16%
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	336 223	318 854	254 075	17 369	5%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 895	61 333	63 084	- 8 438	-14%
Pozostałe	27 949	37 591	66 199	- 9 642	-26%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE	1 003 788	879 482	759 792	124 306	14%
Zapasy	30 560	34 989	37 532	- 4 429	-13%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	368 929	346 577	357 137	22 352	6%
Aktywa kontraktowe	126 007	251 840	123 642	- 125 833	-50%
Pożyczki udzielone	25 000	36 301	50 088	- 11 301	-31%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	424 857	193 791	169 705	231 066	119%
Pozostałe	28 435	15 984	21 688	12 451	78%
AKTYWA RAZEM	1 519 103	1 397 718	1 231 586	121 385	9%

Pasywa – Unibep S.A. [TYS. PLN]	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 01.01.2024 roku	Zmiana	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	206 019	183 176	155 261	22 843	12%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	184 535	305 073	269 821	- 120 538	-40%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	9 994	149 253	132 235	- 139 259	-93%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	32 518	34 073	30 972	- 1 555	-5%
Rezerwy długoterminowe	75 231	66 445	56 502	8 786	13%
Kaucje z tytułu umów z klientami	61 887	54 091	49 748	7 796	14%
Pozostałe	4 905	1 211	364	3 694	305%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 128 549	909 470	806 504	219 079	24%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	406 401	362 023	378 732	44 378	12%
Zobowiązania kontraktowe	190 494	129 985	120 453	60 509	47%
Kaucje z tytułu umów z klientami	77 348	80 316	62 696	- 2 968	-4%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	151 639	29 015	20 345	122 624	423%
Rezerwy krótkoterminowe	278640	291058	211 687	- 12 418	-4%
Pozostałe	24 027	17 073	12 591	6 954	41%
PASYWA RAZEM	1 519 103	1 397 718	1 231 586	121 385	9%

JEDNOSTKOWY RZIS [TYS. PLN]	2025 rok	2024 rok	Zmiana	Zmiana %
Przychody z umów z klientami	2 002 560	2 189 719	- 187 159	-9%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	172 163	79 893	92 270	115%
<i>marża zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>8,6%</i>	<i>3,6%</i>		
Koszty sprzedaży				
Koszty zarządu	97 595	82 660	14 935	18%
Saldo działalności operacyjnej	8 768	- 1 205	9 973	828%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	83 336	- 3 972	87 308	2198%
<i>marża zysku operacyjnego</i>	<i>4,2%</i>	<i>-0,2%</i>		
saldo działalności finansowej	- 36 444	- 32 965	- 3 479	-11%
MPW	7 299	61 864	- 54 565	-88%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	54 191	24 927	29 264	117%
Zysk (strata) netto	41 137	29 157	11 980	41%
<i>marża zysku netto</i>	<i>2,1%</i>	<i>1,3%</i>		
EBITDA	108 320	18 965	89 355	471%
<i>marża EBITDA</i>	<i>5,4%</i>	<i>0,9%</i>		

JEDNOSTKOWE PRZEPŁYWY [TYS. PLN]	01.01.2025 r. – 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	54 191	24 927
II. Korekty razem	260 061	- 56 289
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	307 739	- 24 354
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 350	62 560
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	- 79 678	- 14 143
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	231 066	24 086
Środki pieniężne na początek okresu	193 791	169 705
Środki pieniężne na koniec okresu	424 857	193 791

Zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych pomiędzy okresami sprawozdawczymi są przede wszystkim naturalną konsekwencją prowadzonej działalności operacyjnej Grupy oraz decyzji biznesowych podejmowanych w analizowanym okresie. Na strukturę aktywów i pasywów wpływ miały w szczególności realizowana polityka kontraktacyjna, osiągnięte wyniki finansowe oraz działania związane z zarządzaniem płynnością finansową i pozycją gotówkową.

[Tys. PLN]	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Różnica	Zmiana %
Razem DŁUG	378 452	396 280	- 17 828	-4%
w tym zobowiązania z tytułu najmu	27 492	31 098	- 3 606	-12%
Dług pomniejszony o zobowiązania z tytułu najmu	350 960	365 182	- 14 222	-4%
Gotówka	500 645	262 504	238 141	91%
DŁUG FINANSOWY NETTO (bez zobowiązań z tytułu najmu)	- 149 685	102 678	-252 363	-246%

Obszerny opis czynników wpływających na sytuację ekonomiczno-finansową Grupy, w tym uwarunkowania działalności operacyjnej oraz kierunki dalszego rozwoju, przedstawiono w innych częściach niniejszego sprawozdania, w szczególności w punkcie **4.2. Perspektywy oraz strategiczne kierunki rozwoju Grupy**.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE

Wskaźnik	2025	2024	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	4,8%	6,5%	= EBIT OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność EBITDA	6,1%	7,6%	= EBITDA OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność netto (ROS)	2,1%	4,1%	= ZYSK NETTO OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	14,7%	40,4%	= ZYSK NETTO OKRESU/ŚREDNI STAN KAPITAŁÓW WŁASNYCH W OKRESIE
Relacja kosztów zarządu do przychodów	4,9%	3,9%	= KOSZTY ZARZĄDU OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
	31.12.2025	31.12.2024	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,82	0,83	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,15	1,20	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,38	0,22	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące






Na poziomie Jednostki Dominującej zysk netto względem roku poprzedniego wzrósł o 12 mln zł do poziomu 41,1 mln zł. Pozytywna zmiana wystąpiła na poziomie zysku z działalności operacyjnej (wzrost o 87,3 mln zł do poziomu 83,3 mln zł). Sprzedaż w tym okresie spadła o 9%.

Zwiększył się poziom środków pieniężnych na koniec roku 2025. Ich wartość stanowi 424,9 mln zł (wzrost o 119% względem grudnia 2024). Przepływy z działalności operacyjnej, podobnie jak w Grupie Kapitałowej, są na poziomie dodatnim (plus 307 mln zł).






5.2. WYNIKI SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW






LEGENDA

 Budownictwo Ogólne	 Budownictwo Infrastrukturalne	 Budownictwo Energetyczne	 Działalność deweloperska	 Budownictwo modułowe
--	---	--	--	--

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU [MLN PLN]

Wyszczególnienie						Korekty na rzecz innych segmentów	Razem Grupa
Przychody z umów z klientami	799,8	797,5	405,4	224,1	191,5	-59,8	2 358,4
sprzedaż zewnętrzna	764,6	797,5	405,4	222,7	168,3	0,0	2 358,4
sprzedaż na rzecz innych segmentów	35,2	0,0	0,0	1,3	23,2	-59,8	0,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	726,7	737,3	366,4	172,5	178,5	-52,5	2 129,0
Zysk brutto ze sprzedaży	73,1	60,2	39,0	51,5	12,9	-7,3	229,4
% zysku brutto ze sprzedaży	9,1%	7,5%	9,6%	23,0%	6,8%	12,2%	9,7%

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





Wyszczególnienie						Korekty na rzecz innych segmentów	Razem Grupa
Przychody z umów z klientami	1 292,4	667,2	240,8	299,0	168,3	-60,9	2 606,9
sprzedaż zewnętrzna	1 233,1	667,2	240,8	297,7	168,1		2 606,9
sprzedaż na rzecz innych segmentów	59,3	0,0	0,0	1,3	0,3	-60,9	0,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 263,2	616,2	239,3	207,5	163,0	-59,1	2 430,2
Zysk brutto ze sprzedaży	29,2	51,0	1,5	91,5	5,3	-1,8	176,6
% zysku brutto ze sprzedaży	2,3%	7,6%	0,6%	30,6%	3,1%	2,9%	6,8%

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW





LEGENDA

 Budownictwo Ogólne	 Budownictwo Infrastrukturalne	 Budownictwo Energetyczne	 Pozostała działalność modułowa
--	---	--	---

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU [MLN PLN]

Wyszczególnienie					Razem
Przychody z umów z klientami	799,7	797,5	405,4	0,0	2 002,6
sprzedaż zewnętrzna	799,7	797,5	405,4	0,0	2 002,6
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	726,7	737,3	366,4	0,0	1 830,4
Zysk brutto ze sprzedaży	73,0	60,2	39,0	0,0	172,2
% zysku brutto ze sprzedaży	9,1%	7,5%	9,6%		8,6%

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

Wyszczególnienie					Razem
Przychody z umów z klientami	1 281,9	667,2	240,8	-0,2	2 189,7
sprzedaż zewnętrzna	1 281,9	667,2	240,8	-0,2	2 189,7
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 254,4	616,2	239,3	-0,1	2 109,8
Zysk brutto ze sprzedaży	27,5	51,0	1,5	-0,1	79,9
% zysku brutto ze sprzedaży	2,1%	7,6%	0,6%		3,6%

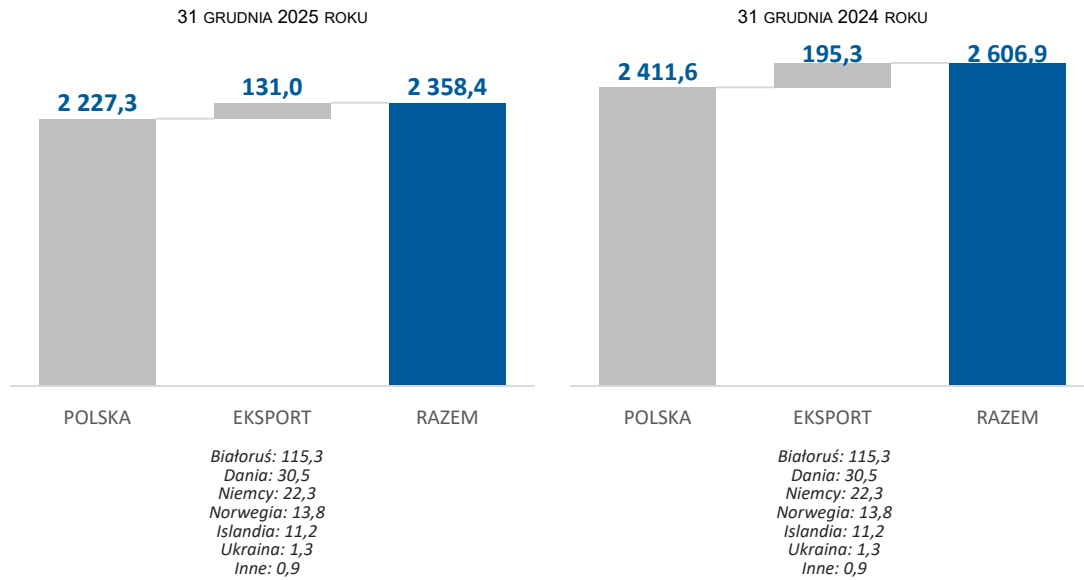
Prezentowane powyżej wyniki segmentów w porównaniu do wyników osiągniętych w analogicznym okresie poprzedniego roku zostały przekształcone zgodnie z zasadami porównywalności.

Zmiana dotyczyły ujęcia przychodów z działalności budowlanej realizowanej przez Emitenta w sektorze **kubatury przemysłowej**, która od 1 stycznia 2025 jest ujęta w segmencie **Budownictwa Ogólnego**. W rezultacie więc dane porównywalne za 2024 roku zostały przekształcone w adekwatny sposób.

- Segment Budownictwa Ogólnego ujmuje sektory: budownictwo mieszkaniowe, niemieszkaniowe i przemysłowe,
- Segment Budownictwa Energetycznego ujmuje działalności Emitenta jako generalnego wykonawcy w sektorach stricte energetycznych: ciepłownictwo, kogeneracja oraz inne dziedziny energetyki,
- Pozostałe segmenty nie podlegały reorganizacji i zmianom.

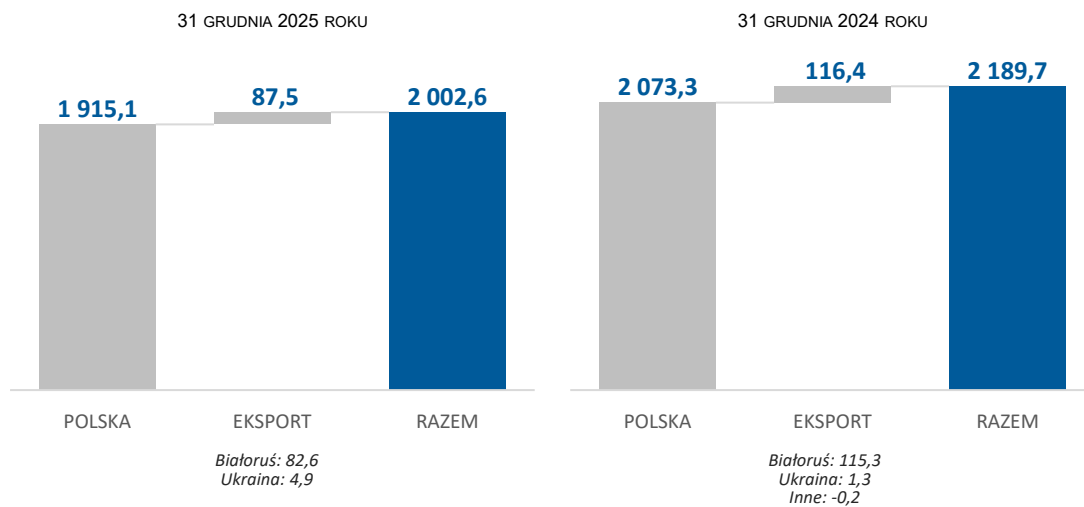
INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE GRUPY KAPITAŁOWEJ

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



INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE UNIBEP SA

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



5.3. NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY

W ocenie Zarządu w roku 2025 nie było zdarzeń nietypowych dla prowadzonej działalności, które generalnie miały wpływ na wyniki lub sposób prezentacji wyników Jednostki Dominującej oraz Grupy Unibep.

5.4. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM – OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM [W TYS. PLN]

	31 grudnia 2025 GRUPA	31 grudnia 2025 JEDNOSTKA	31 grudnia 2024 GRUPA	31 grudnia 2024 JEDNOSTKA
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	378 452	222 611	396 280	230 124
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	840 475	756 994	812 916	660 145
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	516 267	440 477	263 015	193 791
Zadłużenie netto	702 660	539 128	946 182	696 478
Kapitał własny	350 209	206 019	319 265	183 176
Kapitał i zadłużenie netto	1 052 869	745 147	1 265 447	879 653
Wskaźnik dźwigni finansowej	66,7%	72,4%	74,8%	79,2%

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 2025 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 oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe.

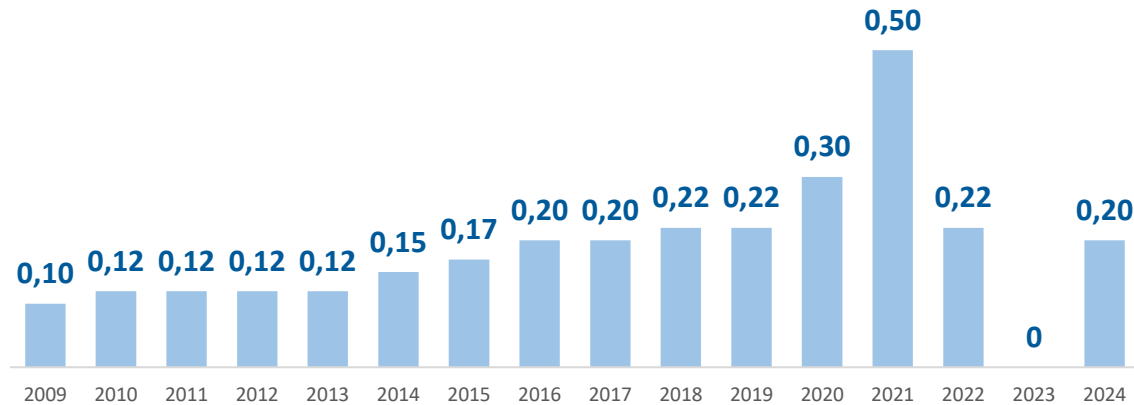
5.5. INFORMACJE O POLITYCE DYWIDENDY ORAZ O DYWIDENDZIE WYPŁACONEJ W 2025 R.

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.

18 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło decyzję w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024 zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWA zdecydowało o przeznaczeniu części zysku netto Spółki za 2024 rok w kwocie 6 564 126,80 zł, tj. 0,20 zł na każdą akcję (po wyłączeniu akcji własnych posiadanych przez Emitenta) na dywidendę dla akcjonariuszy, zaś pozostała część zysku netto za 2024 rok w kwocie 22 592 604,27 zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Emitenta. Jako dzień dywidendy ustalono dzień 2 lipca 2025 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy

dzień 18 sierpnia 2025 roku. Dywidenda został wypłacony akcjonariuszom zgodnie z decyzją Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

DYWIDENDA NA 1 AKCIĘ ZA ROK [w zł.]



5.6. INFORMACJE O KREDYTACH I POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W roku 2025 Emitent podpisał następujące umowy finansowe:

- 5 lutego 2025 roku Santander Bank Polska S.A. udzielił Unidevelopment S.A. (za zobowiązania Uni 3 Sp. z o.o.) gwarancji należytego wykonania Umowy do maksymalnej kwoty 7,2 mln zł.
- 7 kwietnia 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Accelerant Insurance Europe S.A. Umowę Ramową o Udzielanie Gwarancji Kontraktowych w Ramach Limitu Odnawialnego w kwocie 21 mln zł. Umowa została zawarta do 25 marca 2026 roku.
- 23 kwietnia 2025 roku Unihouse S.A. zawarł 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 21 kwietnia 2026 roku.
- 13 czerwca 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. umowę gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu w kwocie 20,5 mln zł. Umowa została zawarta do 31 stycznia 2028 roku.
- 17 czerwca 2025 roku Unibep S.A. zawarł z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy w kwocie 25,6 mln zł. Umowa została zawarta do 31 grudnia 2027 roku.
- 27 czerwca 2025 roku UNI 4 Sp. z o.o. podpisała z Alior Bank S.A. umowy kredytowe na kwotę 92,9 mln zł, w tym Kredyt Obrotowy Nieodnawialny na kwotę 88,9 zł oraz Kredyt Obrotowy Odnawialny na kwotę 4 mln zł (finansowanie projektu Kusocińskiego Etap B).
- 8 lipca 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. umowę zlecenia udzielenia gwarancji ubezpieczeniowej kontraktowej do kwoty 5,8 mln zł. Umowa została zawarta do 31 stycznia 2031 roku.
- 30 lipca 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. gwarancję zwrotu zaliczki do kwoty 73,1 mln zł. Umowa została zawarta do 16 stycznia 2026 roku.
- 4 sierpnia 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie gwarancji zwrotu zaliczki w kwocie 73,1 mln zł. Umowa została zawarta do 16 stycznia 2026 roku.
- 14 sierpnia 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł umowę kredytu rewolwingowego z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej na kwotę 5 mln zł.

- 29 sierpnia 2025 roku Unibep S.A. zawarł z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy w kwocie 63,5 mln zł. Umowa została zawarta do 30 września 2027 roku.
- 5 września 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. umowę gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu w kwocie 50,8 mln zł. Umowa została zawarta do 31 października 2027 roku.
- 10 września 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu, na mocy której Bank udzielił kredytu nieodnawialnego w maksymalnej wysokości 30 mln zł.
- 30 grudnia 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Alior Bank S.A. umowę limitu wierzytelności w kwocie 50 mln zł. Umowa została zawarta do 29 grudnia 2026 roku.
- 30 grudnia 2025 roku UNI 3 Sp. z o.o. zawarła z konsorcjum ośmiu banków, w tym: Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna, Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna, Bank Spółdzielczy w Piasecznie, Lubelski Bank Spółdzielczy, Bank Spółdzielczy w Namysłowie, Bank Spółdzielczy w Kielcach, Bank Spółdzielczy w Łosicach, Bank Spółdzielczy w Głogowie umowy nieodnawialnego kredytu konsorcjalnego na kwotę 161,5 mln zł. Dodatkowo, UNI 3 Sp. z o.o. zawarła w tym samym dniu z Bankiem Ochrony Środowiska umowę kredytu odnawialnego na kwotę 6 mln zł. (finansowanie projektu Osiedle Omulewska).

Ponadto w roku 2025 przedłużono następujące umowy:

- 8 stycznia 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego wydłużając termin jej obowiązywania do 31 grudnia 2025 roku.
- 17 stycznia 2025 roku Unibep S.A. aneksował z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o limit wierzytelności z dnia 8 lutego 2010 roku wydłużając termin spłaty do 28 lutego 2025 roku.
- 31 stycznia 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 4 kwietnia 2022 roku wydłużając termin spłaty do 31 stycznia 2026 roku.
- 31 stycznia 2025 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę eFinancing o finansowanie dostawców z dnia 11 kwietnia 2022 roku wydłużając termin spłaty do 2 czerwca 2026 roku.
- 12 lutego 2025 roku Unibep S.A. aneksował z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe wydłużając okres jej obowiązywania do 30 czerwca 2025 roku.
- 14 lutego 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o. umowę ramową udzielania poręczeń zwiększając limit z 40 mln zł do 60 mln zł.
- 18 lutego 2025 roku został zawarty aneks do Gwarancji należytego wykonania umowy najmu pomiędzy Unidevelopment S.A. a Towarzystwem Ubezpieczeniowym Euler Hermes S.A. do kwoty ok. 1.6 mln zł.
- 26 lutego 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę dodatkową do umowy ramowej zawierania i wykonywania transakcji pochodnych z dnia 23 listopada 2016 roku wydłużając okres obowiązywania limitu do 31 maja 2025 roku.
- 26 lutego 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę kredytu otwartego w rachunku bieżącym z dnia 17 listopada 2017 roku wydłużając okres ważności do 2 czerwca 2025 roku.
- 26 lutego 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielanie gwarancji w ramach linii z dnia 23 listopada 2016 roku wydłużając okres ważności do 30 maja 2025 roku.
- 27 lutego 2025 roku Unibep S.A. aneksował z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o limit wierzytelności z dnia 8 lutego 2010 roku wydłużając termin spłaty do 31 marca 2025 roku.

- 27 marca 2025 roku Unibep S.A. aneksował z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe w zakresie prawnych zabezpieczeń umowy.
- 30 marca 2025 roku Unibep S.A. aneksował z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o limit wierzycelności z dnia 8 lutego 2010 roku wydłużając termin spłaty do 30 kwietnia 2025 roku.
- 5 maja 2025 roku Unibep S.A. aneksował z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o limit wierzycelności z dnia 8 lutego 2010 roku wydłużając termin spłaty do 31 lipca 2025 roku.
- 10 maja 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o. umowę ramową udzielania poręczeń zwiększając limit z 110 mln zł do 165 mln zł.
- 12 maja 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 4 kwietnia 2022 roku zwiększając kwotę limitu z 60 mln zł do 70 mln zł.
- 30 maja 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę dodatkową do umowy ramowej zawierania i wykonywania transakcji pochodnych z dnia 23 listopada 2016 roku zwiększając kwotę limitu z 4 mln zł do 20 mln zł oraz wydłużając okres obowiązywania limitu do 31 lipca 2026 roku.
- 30 maja 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę kredytu otwartego w rachunku bieżącym z dnia 17 listopada 2017 roku zwiększając kwotę limitu z 30 mln zł do 40 mln zł oraz wydłużając okres ważności do 31 lipca 2026 roku.
- 30 maja 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielanie gwarancji w ramach linii z dnia 23 listopada 2016 roku wydłużając okres ważności do 31 lipca 2026 roku.
- 4 czerwca 2025 roku Unibep S.A. aneksował z COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group umowę zlecenia udzielania kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych zwiększając kwotę limitu z 7 mln zł do 10 mln zł.
- 10 czerwca 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 4 kwietnia 2022 roku w celu sprostowania pomyłki w poprzednim aneksie do umowy.
- 18 czerwca 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z Santander Bank Polska S.A. umowę faktoringową z dnia 19 grudnia 2013 roku wprowadzając nowy podział limitów dla poszczególnych faktorantów.
- 27 czerwca 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z Santander Bank Polska S.A. umowę faktoringową z dnia 19 grudnia 2013 roku w zakresie prowizji od sfinansowanych wierzycelności.
- 1 lipca 2025 roku Unibep S.A. aneksował z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe wprowadzając podział limitu na podlimity: kontrakty wojskowe i pozostałe.
- 17 lipca 2025 roku Unihouse S.A. aneksował umowę generalną o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. obniżając limit z 25 mln EUR do 5 mln EUR oraz wydłużając termin jej obowiązywania do 13 czerwca 2026 roku.
- 17 lipca 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych z dnia 20 stycznia 2014 roku zwiększając limit ze 100 mln zł do 150 mln zł.
- 31 lipca 2025 roku Unibep S.A. aneksował z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o limit wierzycelności z dnia 8 lutego 2010 roku wydłużając termin spłaty do 31 października 2025 roku.
- 26 sierpnia 2025 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 28 listopada 2025 roku.

- 27 sierpnia 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z mBank S.A. umowę ramową wieloproduktową z dnia 10 lutego 2023 roku wydłużając okres dostępności do 28 listopada 2025 roku.
 - 9 września 2025 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 17 czerwca 2025 roku w zakresie prawnych zabezpieczeń umowy oraz zobowiązań informacyjnych kredytobiorcy.
 - 12 września 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Accelerant Insurance Europe S.A. Umowę Ramową o Udzielanie Gwarancji Kontraktowych w Ramach Limitu Odnawialnego zwiększając limit z 21 mln zł do 40 mln zł.
 - 16 września 2025 roku Unibep S.A. aneksował z COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group umowę zlecenia udzielania kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych zwiększając kwotę limitu z 10 mln zł do 10,2 mln zł.
 - 24 września 2025 roku pomiędzy Nowa Idea Spółka z o.o. a Lubelskim Bankiem Spółdzielczym został zawarty aneks do umowy kredytu obrotowego - deweloperskiego na kwotę 15 mln zł. Aneks wydłużył termin ostatecznej spłaty kredytu z dnia 30 września 2025 do 31 maja 2026 roku.
 - 26 września 2025 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę eFinancing o finansowanie dostawców z dnia 11 kwietnia 2022 roku w zakresie prawnych zabezpieczeń umowy.
 - 6 października 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z Santander Bank Polska S.A. umowę o MultiLinie z dnia 22 września 2014 roku zwiększając kwotę limitu z 70 mln zł do 78 mln zł oraz wydłużając termin spłaty do 14 października 2026 roku.
 - 6 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group umowę zlecenia udzielania kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych zwiększając kwotę limitu z 10,2 mln zł do 15 mln zł oraz wydłużając okres jej obowiązywania do 30 września 2026 roku.
 - 8 października 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 4 kwietnia 2022 roku zwiększając kwotę limitu z 70 mln zł do 80 mln zł.
 - 8 października 2025 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 2026 roku.
 - 9 października 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. otrzymali oświadczenie Santander Factoring Sp. z o.o. o wydłużeniu do 14 października 2026 roku dostępności limitu faktoringowego w ramach umowy faktoringu z dnia 19 grudnia 2013 roku.
 - 21 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego wprowadzając nowy tekst jednolity umowy.
 - 28 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Accelerant Insurance Europe S.A. Umowę Ramową o Udzielanie Gwarancji Kontraktowych w Ramach Limitu Odnawialnego zwiększając maksymalne wartości oraz okresy obowiązywania pojedynczych gwarancji wydanych w ramach Umowy.
 - 3 listopada 2025 roku Unibep S.A. aneksował z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych wydłużając okres jej obowiązywania do 28 października 2026 roku.
 - 4 listopada 2025 roku Unibep S.A. aneksował z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o limit wierzycelności z dnia 8 lutego 2010 roku zmniejszając limit ze 123 mln zł do 40 mln zł oraz wydłużając termin spłaty do 4 listopada 2026 roku.
 - 24 listopada 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A. umowę o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach określonego limitu gwarancyjnego zwiększając kwotę limitu z 2 mln zł do 5 mln zł.
-

- 24 listopada 2025 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 27 listopada 2026 roku.
- 25 listopada 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z mBank S.A. umowę ramową wieloproduktową z dnia 10 lutego 2023 roku wydłużając okres dostępności do 27 listopada 2026 roku.
- 27 listopada 2025 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PKO BP S.A. umowę kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 19 lutego 2009 roku wydłużając okres dostępności do 27 lutego 2026 roku.
- 2 grudnia 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o. umowę ramową udzielania poręczeń zwiększając limit z 60 mln zł do 110 mln zł.
- 29 grudnia 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę ramową zawierania i wykonywania transakcji pochodnych z dnia 23 listopada 2016 roku wprowadzając nowy tekst jednolity umowy. Na mocy aneksu rozwiązana została umowa dodatkowa z dnia 23 listopada 2016 roku do umowy ramowej.

Oprócz umów zawartych lub odnowionych w roku 2025, o których mowa powyżej, na dzień 31 grudnia 2025 roku Jednostka Dominująca posiadała następujące:

- Umowy kredytowe:
 - Umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego zawarta z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w wysokości 40 mln zł zawarta do 29 października 2027 roku.
- Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych z następującymi Towarzystwami Ubezpieczeniowymi:
 - CREDENDO Excess & Surety SA do kwoty 70 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - Europa S.A. do kwoty 20 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. do kwoty 170 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „TUW” do kwoty 15 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - Zurich Insurance plc do kwoty 15 mln EUR zawartą na czas nieokreślony,
 - Euler Hermes S.A. do kwoty 50 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - Nordic Guarantee Insurance Ltd do kwoty 100 mln SEK zawartą na czas nieokreślony,
- Zawarte na czas nieokreślony umowy o zawieranie transakcji skarbowych z:
 - BNP Paribas Bank Polska S.A. z limitem w kwocie 5,5 mln zł,
 - mBank S.A. z limitem w kwocie 15 mln zł,
 - Santander Bank Polska S.A. z limitem w kwocie 2 mln zł,
 - Bankiem Gospodarstwa Krajowego z limitem w kwocie 20 mln zł,
 - PEKAO S.A. z limitem w kwocie 12 mln zł,
 - Ebury Partners Belgium SA/NV z limitem 14,5 mln euro.

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 2025 roku wartość gwarancji wystawionych w imieniu spółek grupy UNIBEP wynosiła 1,133 mln zł. Jednocześnie spółki Grupy Kapitałowej były w posiadaniu gwarancji wystawionych na swoją rzecz o wartość 100,6 mln zł.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła: na sprzedaż EUR 0 EUR, na zakup EUR 61,4 mln EUR, na zakup USD 1,8 mln USD. Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi od 30 do 492 dni.

Na dzień 31 grudnia 2025 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 wartości 4,2 mln zł z terminem wymagalności do 31 grudnia 2025 roku,
- Unidevelopment S.A. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 24,8 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 4,2 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 667 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 80,5 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,
- Unibep S.A. z Real Development Group Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w kwocie 9 mln zł z terminem wymagalności do 15 listopada 2028 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 6.36 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2025.

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 2025 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 2026 ma na celu wspieranie realizacji celów biznesowych poszczególnych dywizji Emitenta. Obecna sytuacja finansowa oraz ocena zdolności do ponoszenia wydatków przy zachowaniu stabilności finansowej umożliwiają realizację założeń inwestycyjnych.

Z uwagi na specyfikę działalności istotna część wydatków inwestycyjnych koncentruje się w obszarze budownictwa infrastrukturalnego, które charakteryzuje się dobrymi perspektywami rozwoju. Poziom planowanych inwestycji determinowany jest planami rozszerzenia działalności na nowe rynki geograficzne

oraz stopniowym zwiększaniem obecności w segmencie infrastruktury kolejowej. Działania inwestycyjne ukierunkowane są na modernizację i rozbudowę potencjału sprzętowego wykorzystywanego przy realizacji kontraktów o dużej skali. W szczególności obejmują zwiększenie mocy produkcyjnych wytwórni mas bitumicznych oraz rozwój zaplecza sprzętowego.

Ważnym obszarem inwestycyjnym pozostaje IT. Emitent modernizuje systemy informatyczne i wprowadza nowe rozwiązania IT w odpowiedzi na potrzeby dostępu do informacji finansowej i zarządczej oraz w celu poprawy nadzoru nad kontraktami budowlanymi.

Emitent przeznaczą również nakłady na utrzymanie i rozwój zaplecza organizacyjnego wspierającego działalność operacyjną, w tym jednostek administracyjnych, działów wsparcia oraz kadry zarządzającej. Środki te obejmują zapewnienie mobilności pracowników, odpowiednich warunków lokalowych oraz wyposażenia niezbędnego do realizacji zadań.

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 umożliwił wykreślenie zabezpieczeń hipotecznych z nieruchomości, na których planowane były 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 nieumorzonych 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.

23 lutego 2026 roku Zarząd Unibep S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii J o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 140 mln zł. Celem programu było pozyskanie środków na przedterminowy wykup trzyletnich niezabezpieczonych obligacji serii I wyemitowanych w 2023 roku o łącznej wartości 138 mln zł.

Zgodnie z uchwałą Zarządu z dnia 12 marca 2026 roku wcześniejszy wykup Obligacji serii I zostanie dokonany w dniu 19 kwietnia 2026 roku, jednocześnie 19 marca 2026 roku dokonano wykupu 50 tys. sztuk Obligacji serii I w drodze umownego potrącenia wierzytelności z zapisów inwestorów na obligacje serii J w celu ich umorzenia. Emisji Obligacji serii J została dokonana w dniu 19 marca 2026 roku.

Zadłużenie z tytułu emisji obligacji na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Stan na 31 grudnia 2025	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Data wykupu
Obligacje Unidevelopment S.A. serii D	tys. PLN	55 000,0	56 509,1	0,0	56 509,1	13.09.2028
Obligacje UNIBEP S.A. serii I	tys. PLN	138 040,2	139 659,6	139 659,6	0,0	19.10.2026
Obligacje RAZEM		193 040,2	196 168,8	139 659,6	56 509,1	

Na dzień 31 grudnia 2025 roku:

- wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego dla obligacji serii D wyemitowanych przez Unidevelopment S.A. wyniósł 0,19,
- wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii I wyemitowanych przez Unibep S.A. wynosi -0,43,
- wartość wskaźnika Wskaźnik Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA dla obligacji serii I wyemitowanych przez Unibep S.A. wynosi -1,04.

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.

RYZYSKO 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 rynkach wschodnich, tj. na Białorusi i Ukrainie oraz w przedziale od ok. 20% do 50% 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 odnosi się 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.

RYZYSKO STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę Kapitałową z kredytów bankowych, leasingu, lokat bankowych, ale również z tytułu finansowania dłużnego z wykorzystaniem obligacji korporacyjnych. 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.

Warto przy tym wskazać, że wyżej wskazany proces emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii J, którego celem było pozyskanie środków na przedterminowy wykup obligacji serii I przyniósł efektywne obniżenie marży nominalnej dla obligacji serii J do poziomu 3,5% z dotychczasowego poziomu dla obligacji serii I wynoszącego 4,3%. Pozwoli to na obniżenie kosztów finansowania działalności w kolejnych okresach.

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 negocjowane 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 2025 na rachunkach bankowych Grupy Kapitałowej zgromadzonych było 516 mln zł), 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 ograniczenia i minimalizowania wpływu na działalność Grupy Kapitałowej przedstawiony został w punkcie 4. Zarządzanie ryzykiem finansowym w ramach Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025.

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 2025.

W związku z zakończeniem w dniu 16 lutego 2026 roku procesu agregacji wstępnych szacunkowych danych finansowych realizowanego na potrzeby procesu przygotowywania sprawozdań finansowych za rok 2025, Emitent podjął decyzję o przekazaniu do publicznej wiadomości wstępnych szacunkowych wybranych danych finansowych i operacyjnych Grupy Kapitałowej Unibep za rok 2025.

Poniżej zestawienie wybranych danych finansowych na tle publikowanych szacunków wyników.

tys. zł	dane za 2025	dane za 2025 - szacunki z 16.02.2026 roku	odchylenie
1 Skonsolidowane przychody ze sprzedaży	2 358 373	2 358 373	0
<i>w tym przychody skonsolidowane w segmencie:</i>			
<i> budowlanym</i>	<i>2 002 618</i>	<i>2 002 618</i>	<i>0</i>
<i> budownictwa modułowego</i>	<i>191 467</i>	<i>191 467</i>	<i>0</i>
<i> deweloperskim</i>	<i>224 065</i>	<i>224 065</i>	<i>0</i>
1 Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży	229 418	229 418	0
2 Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej	112 576	112 576	0
3 Skonsolidowany zysk netto	49 237	49 237	0
3a Skonsolidowany zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej	41 249	41 249	0
Dane wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku:			
1 Poziom gotówki	500 645	500 645	0
2 Poziom zadłużenia finansowego (z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów):	350 960	350 960	0
3 Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową	114 833	114 833	0
4 Portfel zamówień	4,0 mld zł	4,0 mld zł	0
5 Kontraktacja (segment budowlany i modułowy)	2 934 mln zł	2 934 mln zł	0

5.11. ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ PODSTAWA PUBLIKACJI

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2025 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 72-73 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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 został sporządzony na podstawie § 72 oraz § 73 i § 61 ust. 2 Rozporządzenia. Zasady sporządzenia rocznych sprawozdań finansowych zostały przedstawione w kolejnych notach do tych sprawozdań.

Na podstawie §73 ust. 6 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej.

Niniejsze Sprawozdanie zawiera sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju sporządzoną zgodnie z ustawą o rachunkowości, Europejskimi Standardami Zrównoważonego Rozwoju (ESRS – European Sustainability Reporting Standards) oraz przepisami Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2020/852 z 18 czerwca 2020 r.

6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ

6.1. UMOWY ISTOTNE DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ



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

- **Umowa 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 w/w inwestycji mieszkaniowej. 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)
- **Umowa 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 stołówek [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)
- **Umowa na realizację zadania pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie" w województwie mazowieckim**
 15 kwietnia 2025 roku konsorcjum w składzie: Unibep S.A. 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] zawarło umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest "Koleje Mazowieckie - KM" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Konsorcjum wynosi ok. 289,6 mln zł netto, z czego udział Emitenta wynosi ok. 166,6 mln zł netto. (RB 22/2025)
- **Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zakopiańskiej w Warszawie**
 19 maja 2025 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa w/w inwestycji mieszkaniowej. Zamawiającym jest PKL Group Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 20,4 mln zł netto. (RB 34/2025)
- **Umowa na realizację zadania pn.: "Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej" - w formule zaprojektuj i wybuduj"**
 29 maja 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Wojskowa Akademia Techniczna. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 156,5 mln zł netto. (RB 38/2025)
- **Umowa na realizację zadania pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla - budowa infrastruktury stacjonarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą - postępowanie nr 87/RB"**
 6 czerwca 2025 roku konsorcjum w składzie: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum], Tytan Systemy Bezpieczeństwa Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] oraz ELNET Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację w/w zadania w województwie podlaskim. Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie. Wynagrodzenie

Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 74,8 mln zł netto, z czego udział przypadający Emitentowi stanowi kwota ok. 54,0 mln zł netto. (RB 41/2025)

- **Umowa na realizację zadania pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla - budowa infrastruktury stacjonarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą - postępowanie nr 88/RB"**

25 czerwca 2025 roku przez konsorcjum w składzie: Unibep S.A., Tytan Systemy Bezpieczeństwa Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] oraz ELNET Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację w/w zadania w województwie warmińsko – mazurskim. Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 67,7 mln zł netto, z czego udział przypadający Emitentowi stanowi kwota ok. 49,1 mln zł netto. (RB 48/2025)

- **Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Smardzewskiej w Poznaniu**

16 lipca 2025 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa w/w inwestycji budowlanej. Zamawiającym jest VINCI Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi 53,5 mln zł netto. (RB 54/2025, RB 55/2025)

- **Umowa na realizację zadania pn.: "Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku dydaktycznym z przeznaczeniem na funkcję biurowo - sztabową, budowa budynku biura przepustek, budynku technicznego oraz infrastruktury towarzyszącej - postępowanie 13/RB" w województwie warmińsko – mazurskim**

7 sierpnia 2025 r. konsorcjum w składzie Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz Maat4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację w/w zadania. Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 60,9 mln zł brutto, z czego kwota przypadająca Emitentowi wynosi ok. 32,0 mln zł netto. (RB 64/2025)

- **Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Omulewskiej w Warszawie**

10 września 2025 roku Zarząd Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa w/w inwestycji mieszkaniowej. Zamawiającym jest Uni 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od Unidevelopment S.A. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 111,9 mln zł netto. (RB 68/2025)

- **Umowa na realizację zadania pn.: "Budowa budynku dla Sądu Rejonowego w Suwałkach, przy ul. Utrata" w województwie podlaskim**

17 września 2025 roku Zarząd Unibep SA zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Sąd Okręgowy w Suwałkach. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 57,9 mln zł netto. (RB 73/2025)

- **Umowy na realizację inwestycji budowlanej pn. "Viva Cité" przy ulicy Podgrodzie w Warszawie - Etap 1 i 2**

29 października 2025 roku Zarząd Unibep SA zawarł dwie umowy o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa Etapu 1 [Umowa 1] oraz Etapu 2 [Umowa 2] w/w inwestycji budowlanej w Warszawie. Zamawiającym jest DEVELIA VITA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Umowy 1 wynosi ok. 51,8 mln zł netto, z uwzględnieniem optymalizacji określonych w Umowie 1. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Umowy 2 wynosi ok. 38,4 mln zł netto, z uwzględnieniem optymalizacji określonych w Umowie 2. (RB 81/2025)

- **Umowa na realizację obiektu hotelowego przy ulicy Sobieskiego w Warszawie**
18 listopada 2025 roku Zarząd Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa w/w obiektu hotelowego. Zamawiającym jest Projekt Sobieskiego Sp. z o.o. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 67,85 mln zł netto. (RB 86/2025)
- **Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej pn. "PIANO" w Łodzi**
11 grudnia 2025 roku Zarząd Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa w/w inwestycji. Zamawiającym jest RDG16 Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 83,0 mln zł netto. (RB 88/2025)



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

- **Umowa na realizację kotłowni biomasowej na terenie elektrociepłowni w Pruszkowie w województwie mazowieckim**
14 maja 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zadania pn.: "Budowa kotłowni biomasowej wyposażonej w trzy kotły wodne o mocy nie większej niż 14,9 MWt każdy z gospodarkami pomocniczymi w Orlen Termika S.A. Elektrociepłowni Pruszków. Zamawiającym jest ORLEN TERMIKA S.A. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta wynosi ok. 207,6 mln zł netto. (RB 32/2025)
- **Umowa na realizację zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków**
21 lipca 2025 roku konsorcjum w składzie: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz SBB Energy S.A. z siedzibą w Opolu zawarło umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe opartego na układzie silników gazowych dla PGE Energia Ciepła S.A. Oddział nr 1 w Krakowie". Zamawiającym jest PGE Energia Ciepła S.A. Wynagrodzenie Konsorcjum w zakresie umowy wykonawczej i umowy serwisowej wynosi łącznie ok. 885,7 mln zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 589,7 mln zł netto. (RB 56/2025).



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

- **Umowa ramowa z CPK na projekt i budowę układu drogowego łączącego teren lotniska CPK z siecią dróg publicznych**
22 kwietnia 2025 roku pomiędzy konsorcjum w składzie: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz TRACK TEC Construction Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [Partner Konsorcjum] a Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podpisano umowę ramową na projekt i budowę układu drogowego łączącego teren lotniska CPK z siecią dróg publicznych. Umowa ramowa została zawarta w wyniku wyboru oferty konsorcjum w postępowaniu o zawarcie umowy ramowej, w ramach którego zamawiający dokonał wyboru 14 ofert włącznie z ofertą konsorcjum. (RB 24/2025)
- **Umowa na realizację zadania pn.: ""Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Gołdap – Dubeninki " w województwie warmińsko - mazurskim**
25 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 120,5 mln zł netto. (RB 26/2025)

- **Umowa na realizację zadania pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Dubeninki - granica województwa " w województwie warmińsko - mazurskim**
25 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 127,7 mln zł netto. (RB 27/2025)
- **Umowa na realizację zadania pn.: "Modernizacja zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku lądowej granicy z Republiką Białorusi w zakresie bariery fizycznej - przebudowa istniejącej drogi technicznej"**
9 lipca 2025 roku Zarząd Unibep SA zawarł umowę na realizację w/w zadania. Zamawiającym jest Skarb Państwa - Komendant Główny Straży Granicznej. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 237,7 mln zł netto. (RB 52/2025)
- **Umowa na zaprojektowanie i wykonanie bocznic kolejowej i robót towarzyszących dla Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o.**
16 grudnia 2025 roku konsorcjum w składzie: Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum] TRACK TEC CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [Partner Konsorcjum] zawarło umowę w przedmiocie realizacji w/w zamówienia publicznego w województwie mazowieckim. Zamawiającym jest Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 116,4 mln zł netto, z czego udział Emitenta wynosi ok. 58,2 mln zł netto. (RB 91/2025)
- **Wybór oferty Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego w ciągu drogi krajowej nr 22" w województwie pomorskim**
23 grudnia 2025 roku Zarząd Unibep S.A. otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie w/w zamówienia publicznego. Cena Oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 331,7 mln zł netto. (RB 92/2025)



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

- **Umowa kredytu z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej w Gdańsku**
27 czerwca 2025 roku zostały zawarte pomiędzy zależną od Unidevelopment S.A. spółką UNI 4 Sp. z o.o. a Alior Bank S.A. umowy kredytowe na kwotę 92,8 mln zł, w tym Kredyt Obrotowy Nieodnawialny na kwotę 88,8 mln zł oraz Kredyt Obrotowy Odnawialny na kwotę 4 mln zł. Kredyt Obrotowy Nieodnawialny został udzielony z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Kusocińskiego B w Gdańsku. Kredyt Obrotowy Odnawialny został udzielony na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z realizacją tegoż przedsięwzięcia. (RB 49/2025)
- **Zawarcie umowy kredytowej przez Unidevelopment SA**
10 września 2025 roku pomiędzy Spółką Unidevelopment SA a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. została zawarta umowa kredytu, na mocy której Bank udzieli Spółce kredytu nieodnawialnego w maksymalnej wysokości 30 mln zł. Kredyt został udzielony z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym pożyczek wewnątrzgrupowych.
- **Podpisanie umowy GW na inwestycję mieszkaniową w dzielnicy Piecki - Migowo w Gdańsku**

16 października 2025 roku została podpisana z MEGA S.A. umowa na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej w Gdańsku. Zamawiającym jest spółka UNI 4 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od Unidevelopment S.A. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 67,7 mln zł netto.

- Umowa kredytu z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej w Warszawie**
 30 grudnia 2025 roku została zawarta pomiędzy zależną od Unidevelopment S.A. spółką UNI 3 Sp. z o.o. a konsorcjum ośmiu banków, w tym: Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna, Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna, Bank Spółdzielczy w Piasecznie, Lubelski Bank Spółdzielczy, Bank Spółdzielczy w Namysłowie, Bank Spółdzielczy w Kielcach, Bank Spółdzielczy w Łosicach, Bank Spółdzielczy w Głogowie dalej umowa nieodnawialnego kredytu konsorcjalnego na kwotę 161,4 mln zł. Dodatkowo, UNI 3 zawarła w tym samym dniu z Bankiem Ochrony Środowiska Umowę kredytu odnawialnego na kwotę 6 mln zł. Nieodnawialny Kredyt Konsorcjalny został udzielony z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Osiedle Omulewska w Warszawie. Kredyt Odnawialny został udzielony na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z realizacją tegoż przedsięwzięcia deweloperskiego. (RB 93/2025)



Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE** Unihouse SA

- Umowa na realizację zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogrodzieńcu przy ul. Słowackiego, działka nr 3030/25”**
 14 marca 2025 roku Unihouse S.A. zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 18,9 mln zł netto. (RB 14/2025)
- Umowa na zaprojektowanie i wykonanie budynku żłobka w Białymstoku**
 20 marca 2025 roku Unihouse SA zawarł 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)
- Umowa na realizację zadania pn.: "Budowa osiedla domów wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w Będzinie przy ul. Odkrywkowej"**
 24 kwietnia 2025 roku Unihouse SA zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 54,8 mln zł netto. (RB 25/2025)
- Umowa na realizację zadania pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu w Złocieniu przy Alei Piastów"**
 9 czerwca 2025 roku Unihouse S.A. zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KNZ- Zachodniopomorskie" Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 15,6 mln zł netto. (RB 42/2025)
- Umowa na realizację zadania pn.: "Budowa publicznego żłobka w mieście Kobyłka w formule zaprojektuj-wybuduj"**
 3 lipca 2025 roku Unihouse S.A. zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Miasto Kobyłka. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 8,7 mln zł brutto. (RB 51/2025)

- **Umowa na realizację zadania pn.: "Budowa dwóch budynków mieszkalnych przy ulicy Karkonoskiej w miejscowości Lubawka"**
21 sierpnia 2025 roku Unihouse S.A. zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Gmina Lubawka. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 27,2 mln zł netto. (RB 65/2025)
- **Umowa na realizację zadania pn.: "Budowa wielorodzinnych budynków komunalnych przy ul. Piaskowej w Wasilkowie" w województwie podlaskim**
12 września 2025 roku Unihouse SA zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Gmina Wasilków. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 14,5 mln zł netto. (RB 71/2025)
- **Umowa na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami zewnętrznymi: gazową, elektryczną, wodociągową, kanalizacją sanitarną i deszczową oraz rozbiórka istniejących budynków gospodarczych w Kielnie (gm. Szemud)"**
12 września 2025 roku Unihouse SA zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN - Kaszuby" Sp. z o.o. z siedzibą w Szemudzie. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 10,5 mln zł netto. (RB 72/2025)
- **Udzielenie UNIHOUSE S.A. zamówienia na realizację w technologii modułowej wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w Niemczech**
13 października 2025 roku udzielone zostało zamówienie Unihouse S.A., którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym we Frankfurcie nad Menem w Niemczech. Zamawiającym jest Bundesanstalt für Immobilienaufgaben z siedzibą w Bonn. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 35,7 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 152,6 mln PLN netto. (RB 79/2025)
- **Umowa na realizację przedszkola z oddziałem żłobkowym w Mielnie w województwie zachodniopomorskim**
4 grudnia 2025 roku Unihouse S.A. zawarł umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Gmina Mielno. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 14,1 mln zł netto (RB 87/2025)

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 powiązаныmi Grupy:

- 10 września 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Omulewskiej w Warszawie. Zamawiającym jest Uni 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od Unidevelopment S.A. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 111,9 mln zł netto. (RB 68/2025)
- Udzielenie pożyczek wewnątrzgrupowych:
 - 6 marca 2025 roku Unibep S.A. udzielił Unidevelopment S.A. pożyczki w kwocie 20 mln zł z terminem spłaty do 30 września 2025 roku.

- 1 września 2025 roku Unibep S.A. udzielił Unihouse S.A. pożyczki w kwocie 20 mln zł z terminem spłaty do 31 grudnia 2025 roku.
- 1 września 2025 roku Unibep S.A. udzielił Unidevelopment S.A. pożyczki w kwocie 17 mln zł z terminem spłaty do 31 grudnia 2025 roku.
- 30 września 2025 roku Unibep S.A. aneksował umowę pożyczki zawartą z Unidevelopment S.A. dnia 6 marca 2025 roku wydłużając termin jej obowiązywania do 31 grudnia 2025 roku.
- 6 listopada 2025 roku Unibep S.A. aneksował umowę pożyczki zawartą z Unihouse S.A. dnia 1 września 2025 roku zwiększając wartość limitu do 25 mln zł.
- 31 grudnia 2025 roku Unibep S.A. aneksował umowę pożyczki zawartą z Unihouse S.A. dnia 1 września 2025 roku z późn. zm. wydłużając termin jej obowiązywania do 31.03.2026 roku.
- Pozostałe istotne zdarzenia:
 - 30 czerwca 2025 roku została podjęta Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unihouse S.A. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki o kwotę 604 tys. zł, tj. z kwoty 4 642 tys. zł do 5 246 tys. zł w drodze emisji nowych akcji imiennych serii E. Cena emisyjna akcji serii E wyniosła 1,66 zł. Akcje zostały w całości objęte przez Unibep S.A. za wkład niepieniężny o wartości 10.026.400 zł stanowiący część wierzytelności z tytułu kwoty głównej (kapitału) pożyczki wynikającej z umowy pożyczki z dnia 1 lutego 2022 roku z późn. zm. zawartej pomiędzy Unibep S.A. a Unihouse S.A. Nadwyżka wartości wnoszonego wkładu niepieniężnego ponad wartość nominalną akcji serii E zastała przekazana na kapitał zapasowy spółki (agio).
 - 19 grudnia 2025 roku została podjęta Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unihouse S.A. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki poprzez emisję 12.032.280 akcji imiennych serii F. Cena emisyjna akcji serii F wyniosła 1,66 zł. Akcje zostały w całości objęte przez Unibep S.A. za wkład niepieniężny o wartości 19.973.584,80 zł stanowiący część wierzytelności z tytułu kwoty głównej (kapitału) pożyczki wynikającej z umowy pożyczki z dnia 1 lutego 2022 roku z późn. zm. zawartej pomiędzy Unibep S.A. a Unihouse S.A.

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 6.29.

6.3. ZNACZĄCE UMOWY FINANSOWE

Poza umowami opisanymi w punkcie 5.6 Jednostka Dominująca zawarła w dniu 11 grudnia 2025 roku umowę pożyczki w kwocie 9 mln zł z Real Development Group Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, której przedmiotem jest częściowe sfinansowanie budowy Inwestycji Piano w Łodzi, której Generalnym wykonawcą jest Unibep S.A.

Pożyczka została udzielona do 15 listopada 2028 roku.

6.4. POZOSTAŁE ISTOTNE WYDARZENIA

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

Sytuacja związana z wojną w Ukrainie nie wpływa bezpośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej, jednak pośrednio może oddziaływać na przyszłe wyniki finansowe. Ekspozycja Grupy na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich pozostaje ograniczona, niemniej konflikt zbrojny wpływa lub może wpływać na szereg trendów gospodarczych.

Wojna oddziałuje na nastroje inwestorów oraz ich skłonność do podejmowania decyzji inwestycyjnych. W zależności od dalszego rozwoju sytuacji może również powodować zakłócenia w łańcuchach dostaw, prowadzić do wzrostu cen surowców oraz wpływać na dostępność pracowników na rynku polskim, co może mieć przełożenie na harmonogramy realizacji kontraktów oraz poziom cen usług podwykonawczych.

Jednocześnie sytuacja geopolityczna wpływa na zwiększanie wydatków państw na obronność, w tym na rozbudowę infrastruktury wojskowej. Emitent monitoruje zamierzenia inwestycyjne w tym obszarze oraz podejmuje działania ukierunkowane na pozyskiwanie zamówień na prace budowlane realizowane na rzecz administracji wojskowej w Polsce. W roku 2025 pozyskano zamówienia w segmencie wojskowym o łącznej wartości około 0,53 mld zł. W celu wzmocnienia aktywności w tym obszarze przeprowadzono zmiany organizacyjne polegające na wyodrębnieniu dyrekcji odpowiedzialnej za realizację budownictwa specjalnego, w tym wojskowego.

Emitent podtrzymuje zamiar uczestniczenia w projektach związanych z odbudową Ukrainy po zakończeniu działań wojennych. Obecnie realizowany jest jeden kontrakt na terenie Ukrainy dotyczący budowy przejścia granicznego Medyka–Szeginie na granicy polsko-ukraińskiej.

Grupa na bieżąco monitoruje rozwój konfliktu oraz jego potencjalny wpływ na działalność i realizację zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym na rynku ukraińskim. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zidentyfikowano czynników wynikających z trwającego konfliktu, które wpływałyby negatywnie na realizację zobowiązań kontraktowych wobec zamawiających. Z uwagi na dynamikę zmian w sytuacji geopolitycznej oraz położenie Polski, skala ewentualnego wpływu tych czynników na wyniki finansowe Grupy będzie uzależniona od dalszego rozwoju konfliktu, który pozostaje trudny do jednoznacznego oszacowania.

- Sytuacja polityczno-gospodarcza w regionie Bliskiego Wschodu. Informacja n/t wpływu tej sytuacji na działalność Grupy Unibep**

Grupa Unibep nie prowadzi działalności operacyjnej w regionie Bliskiego Wschodu, nie posiada kontrahentów, z którymi prowadziłaby bezpośrednią wymianę handlową w tym obszarze, a jej działalność w ponad 90% skoncentrowana jest na rynku krajowym. W związku z powyższym obecna sytuacja geopolityczna w tym regionie, w tym konflikt zbrojny z udziałem Iranu, nie wywiera bezpośredniego wpływu na działalność operacyjną Grupy.

Sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie, w tym konflikt zbrojny z udziałem Iranu, może wpływać na globalne uwarunkowania makroekonomiczne. Ewentualna eskalacja konfliktu może prowadzić do wzrostu cen surowców energetycznych, w tym ropy naftowej i jej pochodnych, co może skutkować wzrostem kosztów paliw oraz transportu. W konsekwencji może to wpływać na poziom inflacji oraz ceny materiałów wykorzystywanych w działalności Grupy i w konsekwencji na wyniki operacyjne osiągnięte przez Grupę.

Ewentualny wzrost inflacji może również oddziaływać na politykę Banku Centralnego i decyzje odnośnie poziomu stóp procentowych, co może mieć wpływ na koszty finansowania działalności gospodarczej.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie identyfikuje istotnego bezpośredniego wpływu powyższej sytuacji na swoją działalność operacyjną ani wyniki finansowe. Cała sytuacja jest na bieżąco monitorowana przez Zarząd. W przypadku wystąpienia zdarzeń lub okoliczności mogących mieć istotny wpływ na działalność Grupy lub jej sytuację finansową, odpowiednie informacje zostaną przekazane do publicznej wiadomości w formie stosownych raportów bieżących.

- **Wstrzymanie działań w kierunku ewentualnej sprzedaży akcji Unihouse S.A.**

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. (RB 5/2025)

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

24 marca 2025 roku Zarząd Unibep S.A. 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 Allocasia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na realizację hali magazynowo - produkcyjnej z zapleciami biurowo - socjalnymi wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz komunikacyjną w Tuszynie w województwie łódzkim zawarta była 24 maja 2022 roku (RB 34/2022)

15 grudnia 2025 roku Strony zawarły porozumienie końcowe. Zgodnie z warunkami porozumienia strony potwierdziły, iż umowa została rozwiązana, dokonały ostatecznego rozliczenia wynagrodzenia i innych należności wynikających z umowy oraz potwierdziły warunki gwarancji jakości i rękojmi za wady na wykonaną część umowy.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nie zgadzając się z ustaleniami organu podatkowego, rozstrzygnięciem decyzji oraz zasadnością nałożenia dodatkowego zobowiązania podatkowego, 26 maja 2025 r. Monday Development sp. z o.o. wniosła do

Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu odwołanie od tej decyzji. Współpracując z organem podatkowym Spółka przedkłada kolejne wyjaśnienia i wnioski dowodowe na poparcie przyjętej przez nią argumentacji. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zostały dostarczone Spółce żadne rozstrzygnięcia organu drugiej instancji w tej sprawie.

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

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

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

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

- **Rejestracja zmian Statutu Spółki Unibep SA**

23 lipca 2025 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS dokonał zmian Statutu spółki. Zmiany Statutu zostały wprowadzone na mocy uchwał ZWZ Unibep SA z dnia 18 czerwca 2025 roku.

- **Polubowne rozwiązanie umowy z Zamawiającym dot. realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim**

8 października 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał informację o zatwierdzeniu przez właściwy sąd z dniem 7 października 2025 roku ugody pomiędzy Unibep SA oraz Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. z siedzibą w Radzikowicach w ramach mediacji sądowej w przedmiocie umowy dotyczącej realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim. (RB 75/2025)

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

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

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

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

6.5. ZDARZENIA I UMOWY ZAWARTE PO DNIU BILANSOWYM

- **Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację rozbudowy zakładu opiekuńczo - leczniczego w Zgorzelcu w województwie dolnośląskim**

14 stycznia 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Wielospecjalistyczny Szpital - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zgorzelcu. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 19,2 mln zł netto. (RB 4/2026)

- **Skorzystanie przez Zamawiającego z umownego prawa opcji w ramach realizacji zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków**

22 stycznia 2026 roku Zarząd Unibep S.A. otrzymał od Zamawiającego powiadomienie o skorzystaniu z umownego prawa opcji. Wskutek powyższego Zamawiający zlecił konsorcjum, obok podstawowego zakresu prac, realizację również opcjonalnej części wykonawczej o wartości ok. 260,3 mln zł netto, z czego udział Emitenta w tej kwocie stanowi kwota 183,7 mln zł netto oraz opcjonalnej części serwisowej o wartości ok. 54,9 mln zł netto w całości przypadającej Emitentowi. Łączne wynagrodzenie konsorcjum w zakresie umowy wykonawczej i umowy serwisowej wynosi ok. 885,7 mln zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 589,7 mln zł netto. (RB 5/2026)

Informację o zawartej umowie Emitent przekazał w raporcie bieżącym nr 56/2025 z dnia 21 lipca 2025 roku.

- **Zamówienie dla UNIHOUSE S.A. na produkcję modułów**

29 stycznia 2026 roku spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. potwierdziła przyjęcie do realizacji zamówienia na dostawę modułów, otrzymanego od Adapteo Group Oy z siedzibą w Finlandii. Zamówienie zostało złożone w wykonaniu obowiązującej strony umowy ramowej dostawy na lata 2023–2026. Wynagrodzenie UNIHOUSE S.A. z tytułu realizacji zamówienia wynosi ok. 20,3 mln PLN netto. (RB 7/2026)

9 marca 2026 roku UNIHOUSE S.A. potwierdził przyjęcie do realizacji kolejnego zamówienia w ramach powyższej umowy ramowej. Wynagrodzenie UNIHOUSE S.A. z tytułu realizacji zamówienia wynosi ok. 8,8 mln PLN netto. (RB 15/2026)

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mistrzejowickiej w Krakowie**

6 lutego 2026 roku Zarząd Unibep S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa w/w inwestycji mieszkaniowej. Zamawiającym jest Smok Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiot należący do Grupy Victoria Dom. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 43,5 mln zł netto. (RB 8/2026)

- **Umowa UNIHOUSE S.A. na realizację modernizacji i rozbudowy infrastruktury szpitalnej Wielospecjalistycznego Szpitala - SPZOZ w Zgorzelcu w województwie dolnośląskim**

12 lutego 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Wielospecjalistyczny Szpital - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zgorzelcu. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 40,0 mln zł netto. (RB 11/2026)

- **Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii J i ustalenia warunków emisji**

23 lutego 2026 roku Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwały w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii J w ramach II Programu Emisji Obligacji i ustalenia warunków ich emisji. W ramach II Programu Zarząd Emitenta postanowił wyemitować do 100.000 sztuk obligacji zwykłych niezabezpieczonych serii "J" o

łącznej wartości nominalnej do 100 mln zł, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia przez Zarząd Emitenta liczby oferowanych obligacji do 140.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 140 mln zł najpóźniej na cztery dni robocze poprzedzające rejestrację Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji Obligacji. Środki z Emisji zostaną wykorzystane na częściowy lub całościowy wykup lub nabycie w celu umorzenia obligacji serii I. (RB 14/2026)

11 marca 2026 roku Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę w sprawie ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji, wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii J i wstępnej alokacji obligacji serii J. Zarząd Emitenta zwiększył maksymalną liczbę Obligacji proponowaną do nabycia do 140.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 140 mln złotych. (RB 16/2026)

12 marca 2026 roku Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę o przedterminowym wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Spółki obligacji serii I. (RB 17/2026)

O ustanowieniu II Programu Emisji Obligacji Zarząd UNIBEP S.A. informował w raporcie bieżącym nr 90/2025 z dnia 15 grudnia 2025 roku.

Szersza informacja przedstawiona została dodatkowo w punkcie 5.8. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych.

- **Odstąpienie przez zamawiającego od umowy będącej na etapie projektowym**

23 marca 2026 roku Zarząd Unibep S.A. przekazał informację o otrzymaniu w dniu 16 marca 2026 roku przez Unibep S.A. od Wojskowej Akademii Technicznej im. Jarosława Dąbrowskiego z siedzibą w Warszawie pisma zawierającego oświadczenie Zamawiającego o odstąpieniu od Umowy nr 4600000372/A711/2025 z dnia 29 maja 2025 roku na „Budowę budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej w formule zaprojektuj i wybuduj” na etapie projektowym z przyczyn, za które w ocenie Zamawiającego, odpowiada Unibep S.A. będąca Wykonawcą na tym projekcie.

Jednocześnie Zamawiający domaga się od Unibep S.A. zapłaty kary umownej z tytułu odstąpienia Zamawiającego od Umowy z winy Wykonawcy w wysokości ok. 15.6 mln zł. W ocenie Zarządu Unibep S.A. przyczyny odstąpienia, na które powołuje się Zamawiający, są bezzasadne, a wskazana wyżej kara umowna jest nienależna. Z treści wystosowanego przez Zamawiającego pisma wynika bowiem, że odstąpienie od Umowy uzasadnione zostało przez Zamawiającego faktem zaniedbywania przez Unibep S.A. zobowiązań umownych oraz zaistnieniu przesłanki przewidzianej w art. 635 k.c. Tymczasem Unibep S.A. jako Wykonawca – czego potwierdzeniem jest treść korespondencji pomiędzy stronami - dochowała należytej staranności w wykonywaniu dokumentacji projektowej zgodnie z Umową, prawem budowlanym, wymogami formalnymi, normami i najlepszą wiedzą. Fakt, iż w trakcie spotkań z udziałem Unibep S.A. oraz Zamawiającego, prowadzone były ustalenia dotyczące szczegółowych rozwiązań projektowych, tak, aby pozostawały one w zgodności nie tylko z dokumentacją udostępnioną w ramach przetargu, ale przede wszystkim w zgodzie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności prawem budowlanym i normami budowlanymi, dowodzi pełnego zaangażowania ze strony Unibep S.A. w realizację Umowy. Zamawiający pozostawał świadomy obiektywnych trudności napotkanych przez Unibep S.A. w trakcie realizacji prac projektowych, co znalazło wyraz w wyrażeniu zgody na zawieszenie terminów realizacji do czasu wypracowania wspólnego, zgodnego z wymaganiami Zamawiającego, Umową, prawem budowlanym, wymogami formalnymi, normami i najlepszą wiedzą, rozwiązania. Pomimo formalnego zawieszenia Umowy i braku zobowiązania do wykonywania prac w okresie zawieszenia, Unibep S.A. nadal podejmował działania związane z jej realizacją.

W świetle powyższego, w opinii Unibep S.A. nie ma podstaw do uznania, iż doszło do naruszenia zobowiązań umownych przez Unibep S.A. Należy jednocześnie podkreślić, że zachowanie końcowego terminu realizacji inwestycji nie jest zagrożone, co Unibep S.A. wielokrotnie deklarował. Ponadto, w opinii

Unibep S.A., odstąpienie zostało złożone wbrew treści Umowy, bez ziszczenia się wymaganych warunków oraz bez zachowania odpowiednich wymogów formalnych.

Ponadto, w ocenie Unibep S.A. działanie to było również całkowicie nieuzasadnione z uwagi na fakt, iż nastąpiło pomimo trwających prac projektowych, aktywnej wymiany korespondencji oraz zgłoszonej przez Unibep S.A. gotowości do uzgodnienia i ominięcia wspólnie z Zamawiającym przeszkód realizacyjnych. W konsekwencji oświadczenie Zamawiającego w opinii Unibep S.A. nie wywołało skutku prawnego w postaci rozwiązania Umowy.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Umowa pozostaje w mocy, a Unibep S.A. jako wykonawca jest gotowy do jej dalszej, prawidłowej realizacji. Wszelkie roszczenia Zamawiającego dotyczące naliczonych kar umownych są bezpodstawne i nie znajdują oparcia ani w treści Umowy, ani w obowiązujących przepisach prawa.

Należy również wskazać, że a ramach ww. Umowy Unibep S.A. udzielił gwarancji należytego wykonania w formie 2 gwarancji ubezpieczeniowych na łączną kwotę 9,6 mln zł. O zaistnieniu wyżej wskazanej sytuacji jak również wszelkich okolicznościach zostały poinformowane instytucje finansowe, które udzieliły wyżej wymienionych gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania. Należy również wskazać, że na dzień publikacji sprawozdania finansowego za 2025 roku powstanie wyżej opisanego zdarzenia nie wywołuje żadnych skutków o charakterze gwarancyjnym.

Wskazana powyżej sytuacja jest zdarzeniem o charakterze zdarzenia powstałego po dacie bilansowej, lecz pozostaje ono bez wpływu tak na skonsolidowane wyniki finansowego Grupy Kapitałowej Unibep, jak i jednostkowe wyniki finansowe Unibep S.A. za 2025 rok.

- **Zawarcie umów finansowych**

- 8 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego wydłużając termin jej obowiązywania do 31 grudnia 2026 roku.
- 14 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. umowę zlecenia udzielenia gwarancji ubezpieczeniowej kontraktowej z dnia 8 lipca 2025 roku wydłużając okres obowiązywania umowy do 28 lutego 2031 roku.
- 15 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. gwarancję zwrotu zaliczki wydłużając termin ważności do 16 lutego 2026 roku.
- 16 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie gwarancji z dnia 4 sierpnia 2025 roku wydłużając okres ważności do 3 lutego 2026 roku.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 29 sierpnia 2025 roku w zakresie zasad kierowania wpływów z kontraktów na rachunki w Pekao S.A.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 17 czerwca 2025 roku w zakresie zasad kierowania wpływów z kontraktów na rachunki w Pekao S.A.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 4 kwietnia 2022 roku wydłużając termin spłaty do 31 stycznia 2027 roku.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę eFinancing o finansowanie dostawców z dnia 11 kwietnia 2022 roku wydłużając termin spłaty do 31 maja 2027 roku.

- 2 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie gwarancji z dnia 4 sierpnia 2025 roku wydłużając okres ważności do 16 marca 2026 roku.
- 4 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe zwiększając kwotę limitu z 60 mln zł do 70 mln zł oraz wydłużając okres jej obowiązywania do 27 stycznia 2027 roku.
- 10 lutego 2026 roku Santander Bank Polska S.A. udzielił Unidevelopment S.A. (za zobowiązania Marywilska 73 Sp. z o.o.) gwarancji należytego wykonania Umowy do maksymalnej kwoty 750 tys. zł.
- 13 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. umowę zlecenia udzielenia gwarancji ubezpieczeniowej kontraktowej z dnia 8 lipca 2025 roku wydłużając okres obowiązywania umowy do 15 czerwca 2031 roku.
- 16 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy do kwoty 41 mln zł. Umowa została zawarta do 22 lipca 2028 roku.
- 18 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. umowę o udzielenie gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu w kwocie 32,8 mln zł. Umowa została zawarta do 22 sierpnia 2028 roku.
- 19 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z PEKAO S.A. umowę o otwarcie linii gwarancji do kwoty 25 mln zł. Umowa została zawarta do 17 lutego 2027 roku.
- 25 lutego 2026 roku został zawarty aneks do gwarancji należytego wykonania umowy najmu pomiędzy Unidevelopment S.A. a Towarzystwem Ubezpieczeniowym Euler Hermes S.A. do kwoty 1.641.637,71 zł.
- 26 lutego 2026 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PKO BP S.A. umowę kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 19 lutego 2009 roku wydłużając okres dostępności do 31 maja 2026 roku.
- 26 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z TUIR Allianz Polska S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego wydłużając termin ważności umowy do 31 stycznia 2027 roku.
- 2 marca 2026 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. zawarł z Santander Bank Polska S.A. umowę o Multiliniję w kwocie 14,2 mln EUR. Umowa została zawarta do 2 marca 2027 roku.
- 6 marca 2026 roku Unibep S.A. aneksował z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych zwiększając limit gwarancyjny do kwoty 200 mln zł. Termin dostępności limitu do 28 lutego 2027 roku.
- 17 marca 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Towarzystwem Ubezpieczeniowym Euler Hermes S.A. Umowę Ramową o Udzielanie Gwarancji Ubezpieczeniowych w Ramach Limitu Odnawialnego dzieląc limit odnawialny na gwarancje przetargowe zapłaty wadium w kwocie 25 mln zł oraz pozostałe typy gwarancji w kwocie 25 mln zł.
- 26 marca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Millennium Bank S.A. Umowę o linię wieloproduktową w kwocie 40 mln zł. Umowa została zawarta do 24 marca 2027 roku.
- 26 marca 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Accelerant Insurance Europe S.A. Umowę Ramową o Udzielanie Gwarancji Kontraktowych w Ramach Limitu Odnawialnego zwiększając maksymalny okres obowiązywania gwarancji usunięcia wad lub usterek do 72 miesięcy.

7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2025 R.

7.1. OKREŚLENIE STOSOWANEGO ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

W 2025 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 Odstąpił

W 2025 r. Spółka nie stosowała następujących zasad Dobrych Praktyk: 1.3.1., 1.3.2., 1.4., 1.6, 2.1., 2.2., 4.1., 4.3., 6.2. 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 długoterminowej strategii biznesowej w postaci jednolitego dokumentu. 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, Spółka wytyczyła cele i działania w obszarze zrównoważonego rozwoju oraz spisała je w jednolitym dokumencie - Strategia ESG Grupy Unibep. Działania związane z realizacją przyjętej strategii w obszarze zrównoważonego rozwoju prezentowane są w publikowanych przez Spółkę corocznie raportach zrównoważonego rozwoju oraz na stronie internetowej Spółki.

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 długoterminowej strategii biznesowej w postaci jednolitego dokumentu. 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, Spółka wytyczyła cele i działania w obszarze zrównoważonego rozwoju oraz spisała je w

jednolitym dokumencie - Strategia ESG Grupy Unibep. Działania związane z realizacją przyjętej strategii w obszarze zrównoważonego rozwoju prezentowane są w publikowanych przez Spółkę corocznie raportach zrównoważonego rozwoju oraz na stronie internetowej Spółki.

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 kilku segmentach, tj. w szczególności budownictwo ogólne, infrastrukturalne, energetyczne, 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. Spółka posiada opisaną w jednolitym dokumencie Strategię ESG Grupy Unibep. Informacje na temat strategii w obszarze ESG prezentowane są w publikowanych przez Spółkę corocznie raportach zrównoważonego rozwoju oraz na stronie internetowej Spółki.

1.6. W przypadku spółki należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 raz na kwartał, a w przypadku pozostałych nie rzadziej niż raz w roku, spółka organizuje spotkanie dla inwestorów, zapraszając na nie w szczególności akcjonariuszy, analityków, ekspertów branżowych i przedstawicieli mediów. Podczas spotkania zarząd spółki prezentuje i komentuje przyjętą strategię i jej realizację, wyniki finansowe spółki i jej grupy, a także najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągnięte wyniki i perspektywy na przyszłość. Podczas organizowanych spotkań zarząd spółki publicznie udziela odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania.

Spółka należy do indeksu sWIG80 od 22.09.2025 roku. W związku z tym dopiero od momentu zakwalifikowania Spółki do tego indeksu zasada 1.6 znajduje zastosowanie. Spółka organizuje spotkania dla inwestorów, trzy razy do roku, tj. w drugim, trzecim oraz czwartym kwartale roku obrotowego. Przyjęta częstotliwość jest dostosowana do harmonogramu raportowania okresowego Spółki oraz realnego zapotrzebowania inwestorów na bezpośrednią komunikację. W ocenie Spółki pierwszy kwartał roku jest okresem niereprezentatywnym w budownictwie, co wynika z efektu sezonowości - w zimie działania budowlane obciążone są zdecydowanym wyhamowaniem. W rezultacie Zarząd zrezygnował z przygotowania odrębnej konferencji wynikowej za pierwszy kwartał roku obrotowego

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. 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, jakakolwiek 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. Spółka dąży do zapewnienia różnorodności w organach również pod względem płci a także pracuje nad treścią formalnych regulacji dotyczących różnorodności w organach.

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.

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 projektów uchwał, treści podjętych uchwał oraz informacji o wynikach głosowania) zapewnia transparentność działalności Spółki i chroni prawa akcjonariuszy. Spółka informuje jednocześnie, że w przypadku pojawienia się ze strony akcjonariuszy zainteresowania transmisją obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym lub udostępnieniem zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio/video, Zarząd Spółki rozważy podjęcie działań w kierunku wprowadzenia takiej możliwości.

6. WYNAGRODZENIA

6.2 Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej

sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.

W Spółce poza wynagrodzeniem stałym, wprowadzono zróżnicowane składniki wynagrodzenia zmiennego członkom Zarządu i kadrze kierowniczej, tj. krótkoterminowe wynagrodzenie zmienne, które opiera się na realizacji kryteriów finansowych i niefinansowych (w tym dotyczących zrównoważonego rozwoju) wyznaczanych na dany rok obrotowy a także długoterminowe wynagrodzenie zmienne członków Zarządu, które uzależnione jest od wzrostu wartości akcji Spółki w okresie trzech lat obrotowych. Spółka, dostrzegając zasadność uzależnienia poziomu wynagrodzenia członków Zarządu i kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji Spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania Spółki, rozważa pełne stosowanie zasady w przyszłości.

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.

W Spółce nie obowiązuje program opcji menedżerskich, jednakże w przypadku wprowadzenia programu motywacyjnego opartego o program opcji menadżerskich, Spółka rozważa 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 Główny Księgowy. W pracach nad ich przygotowaniem biorą udział wyłącznie wyznaczeni pracownicy z działów: księgowości, zarządzania płynnością finansową, kontroli finansowej i kredytowej, kontrolingu finansowego, kontrolingu operacyjnego, prawnego, komunikacji 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 2025 prowadzone były przez UNIBEP SA w systemie informatycznym XL firmy Comarch. Operacje gospodarcze za rok 2024 i wcześniejsze rejestrowane były w systemie Microsoft Dynamics AX.

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

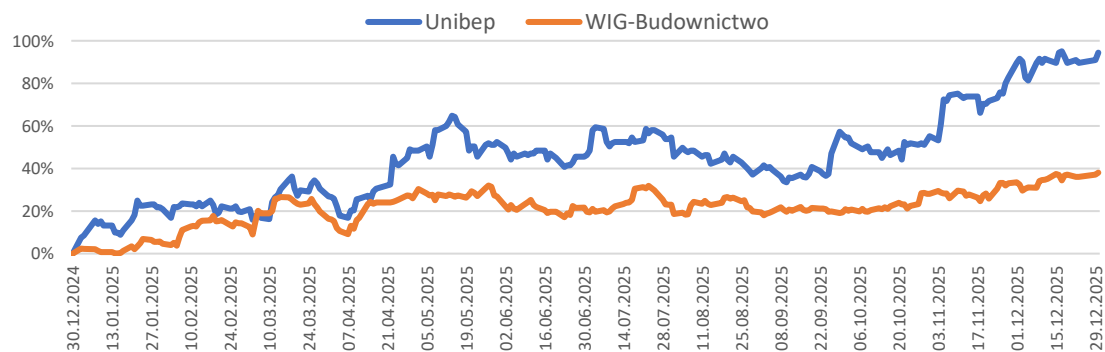
Indeks	WIG-Poland, Investor MS, WIG-BUDOW, WIG
Branża	Budownictwo
Rynek/Segment	GPW Podstawowy
GPW ticker	UNI
ISIN	PLUNBEP00015
Liczba akcji	35 070 634
Kapitał zakładowy	3 507 063,40 PLN

W 2025 roku kurs akcji Unibep SA na GPW wzrósł z 7,82 PLN (02.01.2025) do 14,15 PLN (30.12.2025) tj. o 6,33 PLN, czyli 80,1%. Najwyższy kurs zamknięcia w 2025 roku akcje Unibep SA osiągnęły 30.12.2025 (14,15 PLN), natomiast najniższy 02.01.2025 (7,82 PLN). Dla porównania, główny indeks warszawskiej giełdy, WIG, wzrósł w ciągu 2025 roku o 47,3%, a WIG – BUDOWNICTWO wzrósł o 38,1%.

Na koniec 2025 roku wartość rynkowa Unibep SA wyniosła 496,2 mln PLN (wobec 274,2 mln PLN na początku ub. roku).

Wskaźnik C/WK (cena akcji/wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom podmiotu dominującego) wyniósł około 2,7 na koniec 2025 roku (wobec 1,5 na początku 2025 roku).

WYKRES ZMIAN KURSU AKCJI UNIBEP SA



SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko*	8 600 000	860 000,00	24,52
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
TFI Allianz Polska SA	1 769 932	176 993,20	5,05
Free float	8 446 530	844 653,00	24,08
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zg. z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. 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 r. z późn. zm.

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

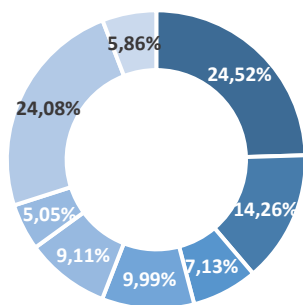
- (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.
- (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.
- (3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało 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.
- (8) 194 625 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2024 na rzecz zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep S.A., Dariusza Blochera (Rb 60/2025).

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko*	8 500 000	850 000,00	24,23
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
TFI Allianz Polska SA	1 769 932	176 993,20	5,05
Free float	8 546 530	854 653,00	24,37
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

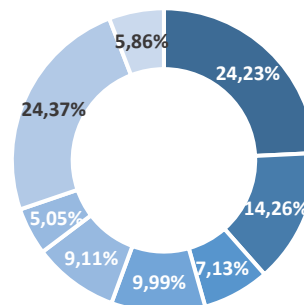
Akcjonariat - posiadający powyżej 5% akcji

na dzień 31 grudnia 2025



- Zofia Mikołuszko
- Beata Maria Skowrońska
- Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil
- PTE Allianz Polska SA
- PKO BP Bankowy OFE
- TFI Allianz Polska SA
- Free float
- Akcje własne

na dzień publikacji raportu



Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 31 grudnia 2025 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 2025 roku) w skład Zarządu UNIBEP SA wchodził:

- Andrzej Sterczyński – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbicki - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
- Ewelina Karp-Kręglińska – Członek Zarządu
- Paweł Nogalski – 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 2025 roku				
Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Ewelina Karp-Kręglińska	Członek Zarządu	-	-	-
Paweł Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-
Stan na dzień publikacji raportu				
Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	190 000	19 000	0,54%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	-	-	-
Ewelina Karp-Kręglińska	Członek Zarządu	-	-	-
Paweł Nogalski	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 2025 roku i dzień publikacji raportu				
Jan Mikotuszko	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%
Dariusz Blocher	Zastępca Przewodniczącego RN	244 625	24 462,50	0,68%
Michał Kotosowski	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	-
Ryszard Rozpondek	Członek RN	-	-	-
Maciej Patryk Stajkowski	Członek RN	-	-	-

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

Program Motywacyjny został szczegółowo omówiony w pkt. 6.10 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok W 2024 roku miały miejsce następujące zdarzenia dotyczące tego Programu.

20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła Prezesowi Zarządu Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi. Dedykowane Prezesowi Zarządu Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi 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 uchwałą 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 Pan Dariusz Jacek Blocher ostatnim rokiem oceny jest rok 2022. Osoby biorące udział w Programie Motywacyjnym inne niż Prezes Zarządu Pan Dariusz Jacek Blocher nie będą nabywać praw do nabycia akcji Spółki w latach przydziału 2024, 2025, 2026 i 2027. W odniesieniu natomiast do Prezesa Zarządu Pana Dariusza Jacka Blochera ostatnim rokiem oceny jest rok 2024, a w przypadku spełnienia się kryteriów przydziału ustalonych dla Prezesa Zarządu Pana Dariusza Jacka Blochera 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 w dniu 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 Pana Dariusza Jacka Blochera, tj. akcje własne Spółki w liczbie 1 800 000 zostaną sprzedane przez Spółkę poza Programem Motywacyjnym.

3 lipca 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała weryfikacji spełnienia przez uczestnika Programu Motywacyjnego Pana Dariusza Jacka Blochera Kryteriów Przydziału akcji za rok oceny 2024 oraz podjęła decyzję o zaoferowaniu Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi 194 625 akcji Spółki, a także o zbyciu pozostałych z przeznaczonej Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi na rok oceny 2024 puli 450 000 akcji własnych, tj. 255 375 akcji poza Programem Motywacyjnym.

23 lipca 2025 roku Zarząd Spółki, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą złożył Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi ofertę sprzedaży 194 625 akcji Spółki na rok oceny 2024. W tym samym dniu Pan Dariusz Blocher złożył oświadczenie o przyjęciu kierowanej do niego oferty.

W związku z dokonaniem następujących czynności: i] złożeniem przez Spółkę oferty sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; ii] przyjęciem przez Pana Dariusza Jacka Blochera oferty sprzedaży akcji Spółki; iii] dokonaniem przez Pana Dariusza Jacka Blochera wpłaty na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, w dniu 28 lipca 2025 roku nastąpiło zapisanie 194 625 akcji Spółki na rachunku inwestycyjnym Pana Dariusza Jacka Blochera. W konsekwencji doszło do zrealizowania Programu Motywacyjnego za rok 2024.

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 ładem korporacyjnym) w ramach punktu 9 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.

Na dzień 01.01.2025 roku skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

1. Andrzej Piotr Sterczyński - Prezes Zarządu
2. Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
3. Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
4. Zbigniew Tadeusz Gościcki - Członek Zarządu, będący jednocześnie Prezesem Zarządu spółki zależnej - UNIDEVELOPMENT S.A.

24 listopada 2024 roku Pan Dariusz Jacek Blocher złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu Spółki UNIBEP S.A. i jednocześnie z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na koniec dnia 31 grudnia 2024 roku.

Na mocy Uchwały Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. z dnia 26 listopada 2024 roku w sprawie: „Zmiany funkcji w Zarządzie Spółki”, Rada Nadzorcza dokonała zmiany funkcji w Zarządzie Spółki UNIBEP S.A. Pana Andrzeja Piotra Sterczyńskiego powołanego do Zarządu Spółki Uchwałą RN z dnia 20 lutego 2024 roku w ten sposób, iż od dnia 01.01.2025 roku RN powołała Pana Andrzeja Piotra Sterczyńskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki UNIBEP S.A.

W trakcie 2025 roku miały miejsce następujące zmiany dotyczące Zarządu Spółki:

- od dnia 1 czerwca 2025 roku Pani Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka została powołana do Zarządu Spółki, na Członka Zarządu,
- w dniu 10 września 2025 roku Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Spółki UNIBEP S.A. ze skutkiem na koniec dnia 10 września 2025 roku,
- od dnia 11 września 2025 roku Pan Paweł Sebastian Nogalski został powołany do Zarządu Spółki, na Członka Zarządu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki jest pięcioosobowy a w jego skład wchodzi:

1. Andrzej Piotr Sterczyński – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Spółki,
2. Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Budownictwa Ogólnego,
3. Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Budownictwa Infrastrukturalnego,
4. Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka – Członek Zarządu, pełniąca jednocześnie funkcję Dyrektora Budownictwa Energetycznego,
5. Paweł Sebastian Nogalski – Członek Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Finansowego.

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 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r., członków Zarządu Spółki obowiązywały następujące zasady wynagradzania:

1) członkowie Zarządu Spółki:

- a) Pan Andrzej Sterczyński
- b) Pan Leszek Gołąbicki
- c) Pan Adam Poliński
- d) Pani Ewelina Karp-Kręglicka
- e) Pan Paweł Nogalski

wynagradzani byli na podstawie tytułu prawnego, który stanowi umowa o pracę.
Wynagrodzenie określone zostało w formie stawek miesięcznych;

- 2) członek Zarządu Spółki Pan Zbigniew Gościcki, wynagradzany był na podstawie tytułu prawnego, który stanowiło powołanie do Zarządu Spółki. Wynagrodzenie określone zostało w formie stawki miesięcznej.

Ad.1) Zasady wynagradzania członków Zarządu wskazanych w pkt. 1) lit. (a), (b), (c), (d), (e):

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU UNIBEP SA ZA OKRES: 01.01.2025 ROKU – 31.12.2025 ROKU Z TYTUŁU UMÓW O PRACĘ

Nazwisko Imię	Wynagrodzenia (umowa o pracę)	Premia roczna za 2024 rok wypłacona 10.07.2025	Razem
Sterczyński Andrzej Piotr	840 000,00	254 766,00	1 094 766,00
Gołąbicki Leszek Marek	807 600,00	233 396,00	1 040 996,00
Poliński Adam	720 000,00	207 396,00	927 396,00
Karp-Kręglicka Ewelina Magdalena (od dnia 01.06.2025 r.)	406 000,00		406 000,00
Nogalski Paweł Sebastian (od dnia 11.09.2025 r.)	192 727,27		192 727,27
RAZEM	2 966 327,27	695 558,00	3 661 885,27

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, 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 płatne 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 im 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. Mogą również partycypować w systemie prywatnej opieki zdrowotnej na zasadach obowiązujących u pracodawcy.

W/w 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.

Ad. 2) Zasady wynagradzania Członka Zarządu Pana Zbigniewa Gościckiego

WYNAGRODZENIE CZŁONKA ZARZĄDU UNIBEP SA ZA OKRES: 01.01.2025 R. – 10.09.2025 R. Z TYTUŁU POWOŁANIA

Nazwisko Imię	Wynagrodzenie otrzymane w Unibep S.A. (powołanie)	Wynagrodzenie otrzymane w Unidevelopment S.A. za okres od dnia 01.01.2025 r. do dnia 10.09.2025 r.			łącznie
		wynagrodzenia (umowa o pracę)	premia roczna za 2024 rok wypłacona 30.04.2025	zwrot nadpłaconych składek ZUS	
Gościcki Zbigniew Tadeusz	41 666,67	526 909,09	634 825,00	788,20	1 204 188,96

2. Obszar premiowania członków Zarządu

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 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 obowiązującymi 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 indywidualnych,
2. Premii za realizację Wskaźników finansowych,
3. Premii za przekroczenie realizacji Wskaźników finansowych,
4. Prowizji od wyniku.

Ad. II.) 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 Panem Dariuszem Jackiem Blocherem (pełniącym do końca dnia 31.12.2024 roku funkcję Prezesa Zarządu Spółki) Umowy uczestnictwa w Programie Motywacyjnym UNIBEP SA opartym o akcje własne Spółki, dotyczącej lat oceny 2024,2025,2026, Rada Nadzorczą ustaliła, iż 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 kandydatów 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 2025 przedstawiał się następująco:

1. Jan Mikołuszek – 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

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

18 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki:

- zatwierdziło mandaty Panów Piotra Biezuńskiego oraz Dariusza Blochera – członków Rady Nadzorczej Spółki, dokooptowanych w trybie §18 ust. 7 Statutu Spółki,
- ustaliło 9-osobowy skład Rady Nadzorczej Spółki,
- powołało do Rady Nadzorczej spółki Panów: Macieja Stajkowskiego oraz Ryszarda Rozpondek.

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

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Beata Skowrońska – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Dariusz Blocher - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (Rada Nadzorcza dokonała wyboru Pana Dariusza Blochera na Trzeciego Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej 3 lipca 2025 roku),
4. Wojciech Stajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
5. Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
6. Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
7. Piotr Biezuński - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
8. Maciej Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej,
9. Ryszard Rozpondek - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny).

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: 01.01.2025 ROKU – 31.12.2025 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	Premia roczna za rok 2024 wypłacona 10.07.2025	Wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. wypłacone przez Unidevelopment S.A.	Zwrot nadpłaconych składek ZUS	Razem
Mikołuszko Jan	480 000,00					480 000,00
Skowrońska Beata	168 000,00			48 000,00		216 000,00
Stajkowski Wojciech	168 000,00	60 000,00				228 000,00
Markowski Paweł	84 000,00					84 000,00
Kołosowski Michał	108 000,00				610,81	108 610,81
Biezuński Piotr	84 000,00				2 839,86	86 839,86
Blocher Dariusz	133 161,30		193 600,00	72 000,00	6 705,74	405 467,04
Stajkowski Maciej od 18.06.2025	45 033,33					45 033,33

Rozpondek Ryszard od 18.06.2025	45 033,33				45 033,33
RAZEM	1 315 227,96	60 000,00	193 600,00	120 000,00	10 156,41 1 698 984,37

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. Poszczególne 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 sprawozdania 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,
4. Ryszard Rozpondek - niezależny Członek Komitetu w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach (wybrany do Komitetu Audytu przez Radę Nadzorczą w dniu 3 lipca 2025 roku).

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 powiązаныmi,
- (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 2025 roku Komitet Audytu odbył siedem posiedzeń w dniach 03.01.2025 r., 31.03.2025 r., 09.04.2025 r., 27.06.2025 r., 03.09.2025 r., 03.11.2025 r. oraz 17.12.2025 r., 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 powiązаныmi. W dniu 17.04.2025 r. odbył również spotkanie z audytorami i przekazał rekomendację dla Rady Nadzorczej dotyczącej oferty przedstawionej przez firmę audytorską PWC. W trakcie roku 2025 spotkał się z firmą audytorską Grant Thornton (GT) w zakresie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024 oraz spółką audytorską PWC odnośnie przeglądu sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego finansowego na dzień 30.06.2025. Podczas posiedzeń z udziałem przedstawicieli firmy audytorskiej dyskutowano kluczowe obszary przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego. Spotkania z audytorami dotyczyły omówienia wykonanych przez nich prac, zarówno związanych z badaniem rocznego sprawozdania finansowego - w przypadku audytora GT, jak też przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego – w przypadku audytora

PWC. W ramach spotkań omawiano wnioski z prac audytorskich dotyczących weryfikacji sprawozdania zrównoważonego rozwoju w Grupie Unibep S.A.

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

1. Dariusz Blocher – Przewodniczący Komitetu (wybrany do Komitetu Rozwoju przez Radę Nadzorczą w dniu 13 stycznia 2025 roku),
2. Jan Mikołuszko,
3. Beata Skowrońska,
4. Paweł Markowski,
5. Piotr Biezuński (wybrany do Komitetu Rozwoju przez Radę Nadzorczą w dniu 13 stycznia 2025 roku),
6. Maciej Stajkowski (wybrany do Komitetu Rozwoju przez Radę Nadzorczą w dniu 3 lipca 2025 roku).

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 rozdysponowania 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 2025 roku Komitet Rozwoju spotykał się w dniach 17 i 18 października 2025 r. Wówczas 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 wyznaczenia priorytetów na następne 3 lata.

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 Uchwałę 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 powierzonego 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 realizacją 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 § 72 ust. 7 pkt 18 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych (...).

7.6. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI WZGLĘDEM ORGANU ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO

Spółka nie posiada 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 Unibep oprócz pracowników będących pomiędzy trzydziestym, a pięćdziesiątym rokiem życia, którzy stanowią najliczniejszą grupę wiekową **69,42%**, Spółka zatrudnia ok. **18,98%** osób będących powyżej pięćdziesiątego roku życia. **11,60%** zatrudnionych stanowią pracownicy poniżej trzydziestego roku życia. Unibep zatrudnia zarówno kobiety, jak i mężczyzn na stanowiskach kierowniczych średniego i wyższego szczebla, jak i na stanowiskach specjalistycznych. **Kobiety w Spółce UNIBEP stanowią 44,04% 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 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 11%.** W Zarządzie Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kobiety stanowiły 20%. Szczegółowe informacje na temat polityki różnorodności znajdują się w części sprawozdania dotyczącej Raportu zrównoważonego rozwoju.

Spółka jest w trakcie opracowywania polityki różnorodności w formie jednolitego dokumentu a także pracuje nad projektem polityki równości płci w organach Spółki, zgodnie z wymogami Dyrektywy UE 2022/2381 (Women on Boards), której celem jest zwiększenie reprezentacji kobiet w zarządach i radach nadzorczych spółek notowanych.

7.7. INFORMACJE NT. FIRMY AUDYTORSKIEJ

Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej w dniu 22 kwietnia 2025 roku dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 11 do przeprowadzenia przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2025-2026. Wybór firmy audytorskiej został dokonany na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej spełniała obowiązujące warunki. Rekomendacja została sporządzana zgodnie z „Polityką w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych Unibep SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep”.

Zawarta 17 lipca 2025 roku umowa na przegląd i badanie sprawozdań jednostkowego i skonsolidowanego Spółki Dominującej określa aneksowane coroczne wynagrodzenie w wysokości 624 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe. Łączne wynagrodzenie PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit Spółka komandytowa za badanie sprawozdań pozostałych spółek Grupy za 2025 rok wynosi 475 tys. zł plus koszty dodatkowe.

Zawarta w dniu 2 grudnia 2025 roku umowa w zakresie przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2026 roku określa wynagrodzenie w wysokości 295 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe. Firma audytorska nie świadczyła w 2025 i 2024 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.

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

8.1. OPIS RYZYK I ZAGROŻEŃ

Dla Grupy Unibep, podobnie jak dla całego sektora budowlanego, zidentyfikowane ryzyka wymagają stałego monitorowania oraz odpowiedniego dostosowywania sposobu zarządzania działalnością. Zdolność do reagowania na zmieniające się warunki rynkowe, regulacyjne oraz operacyjne ma istotne znaczenie dla stabilności finansowej oraz możliwości dalszego rozwoju Grupy.

Zarządzanie ryzykiem obejmuje w szczególności działania związane z dywersyfikacją działalności, poszukiwaniem nowych rynków oraz inwestowaniem w rozwój kompetencji pracowników i technologii, co wspiera utrzymanie stabilnej pozycji rynkowej Grupy.

RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ

Zmiany w sytuacji makroekonomicznej, w szczególności poziom inflacji, stóp procentowych oraz wahania kursów walutowych, mogą istotnie wpływać na koszty finansowania działalności, wartość realizowanych inwestycji oraz popyt na usługi budowlane.

Pogorszenie koniunktury gospodarczej lub utrzymująca się niepewność ekonomiczna mogą prowadzić do opóźnień w realizacji projektów inwestycyjnych lub ograniczenia liczby nowych inwestycji, co w konsekwencji może wpływać na wyniki finansowe Grupy.

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

Rynek budowlany charakteryzuje się cyklicznością, a poziom popytu na usługi budowlane pozostaje w istotnym stopniu uzależniony od ogólnej sytuacji gospodarczej. Zmiany koniunktury gospodarczej mogą wpływać na poziom zamówień oraz rentowność realizowanych projektów.

W okresach wzrostu gospodarczego obserwowany jest zazwyczaj wzrost aktywności inwestycyjnej, natomiast w okresach spowolnienia gospodarczego może dochodzić do ograniczenia liczby nowych inwestycji lub przesunięć w realizacji projektów, co może wpływać na skalę działalności oraz wyniki finansowe Grupy.

RYZYKO PRAWNE I REGULACYJNE

Działalność Grupy Unibep podlega licznym regulacjom prawnym, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, podatkowego oraz innych przepisów mających zastosowanie do sektora budowlanego. Zmiany w obowiązujących regulacjach mogą wpływać na warunki prowadzenia działalności oraz sposób realizacji projektów.

Wprowadzanie nowych wymogów prawnych może prowadzić do wzrostu kosztów działalności, zwiększenia obciążeń administracyjnych lub wpływać na możliwości prowadzenia i rozwijania działalności przez Grupę.

RYZIKO ZWIĄZANE Z DZIAŁANAMI WOJENNYMI

Konflikty zbrojne, zarówno o charakterze regionalnym, jak i międzynarodowym, mogą wpływać na stabilność otoczenia gospodarczego oraz funkcjonowanie łańcuchów dostaw. W szczególności mogą oddziaływać na dostępność surowców i materiałów budowlanych, poziom kosztów realizacji projektów oraz bezpieczeństwo pracowników.

Wystąpienie lub eskalacja działań wojennych w regionach istotnych dla działalności Grupy może również wpływać na warunki prowadzenia działalności oraz realizację projektów inwestycyjnych i w efekcie ich rentowność.

RYZIKO 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 oraz zmiany w polityce kredytowej banków mogą wpływać na płynność finansową Grupy.

Utrudniony dostęp do finansowania lub pogorszenie warunków kredytowych może prowadzić do opóźnień w realizacji projektów lub ograniczenia możliwości inwestycyjnych Grupy.

RYZIKO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW, OBEJMUJĄCE RYZIKO TECHNOLOGICZNE, GWARANCYJNE, OPÓZNIENIA W REALIZACJI ORAZ WZROST KOSZTÓW PROJEKTU

Realizacja projektów budowlanych wiąże się z ryzykiem technologicznym, gwarancyjnym, opóźnień w wykonaniu oraz wzrostu kosztów. Problemy w regulacji zobowiązań przez zamawiających mogą dodatkowo wpłynąć na koszty operacyjne Grupy.

Wystąpienie tych ryzyk może skutkować wzrostem kosztów projektów oraz obniżeniem ich rentowności.

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

Strategia dywersyfikacji działalności oraz ekspansji na nowe rynki i segmenty może wiązać się z ryzykiem nieznaności lokalnych warunków, wyższymi kosztami wejścia oraz trudnościami w dostosowaniu oferty do potrzeb nowych klientów.

Wystąpienie tych ryzyk może skutkować koniecznością poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych zanim nowe projekty przyniosą oczekiwane rezultaty finansowe.

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

Rynek pracy w branży budowlanej pozostaje wysoce konkurencyjny. Zmiany demograficzne oraz migracja pracowników mogą ograniczać dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej.

Konieczność zwiększania wynagrodzeń w celu przyciągnięcia i utrzymania pracowników może wpływać na koszty działalności Grupy. Ponadto niedobór wykwalifikowanej kadry może prowadzić do opóźnień w realizacji projektów oraz obniżenia ich jakości.

Poza ryzykami opisanymi powyżej, w sprawozdaniu przedstawione zostały także ryzyka z obszaru finansowego. Ich szerszy opis zawarty został w punkcie 4. Zarządzanie ryzykiem finansowym w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 181 922 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 164 226 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w Grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 190 716 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 183 022 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Sprawy o największych wartościach są opisane poniżej, a są to postępowania pomiędzy UNIBEP S.A. a Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich (Inwestor), Trakcją PRKiL S.A. (Inwestor), Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skraju” oraz Województwem Warmińsko-Mazurskim.

- 1) W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep S.A. 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 roku 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 roku zostali przesłuchani świadkowie. W dniu 6 listopada 2019 roku powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. 26 listopada 2020 roku 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 roku 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 S.A. 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 roku 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 roku zostało złożone rozszerzenie powództwa przez UNIBEP S.A. o wypłaconą z gwarancji kwotę 8 286 tys. zł. 11 kwietnia 2022 roku 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 jest w postępowaniu koncyliacyjnym przy Prokuraturii Generalnej.

W przypadku braku porozumienia w postępowaniu koncyliacyjnym 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 miałyby 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 roku Unibep S.A. (dawniej Budrex Sp. z o. o.) dochodzi od Trakcji PRKiL S.A. 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 roku oraz jedna w styczniu 2024 roku, na której przesłuchiwani byli świadkowie. Na rozprawie 25 marca 2024 roku Sąd przesłuchał świadków. Na kolejnej rozprawie Sąd zamierza zlecić biegłemu oszacowanie wartości pozwu celem podjęcia dalszych czynności w sprawie.
- 3) W lutym 2024 roku wpłynął do Unibep S.A. pozew od Spółdzielni Mieszkaniowa „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 S.A. 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 S.A. 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. W grudniu 2025 roku pełnomocnik Unibep S.A. złożył wniosek o oddalenie powództwa podnosząc zarzut przedawnienia roszczeń powoda.
- 4) W sierpniu 2025 roku Unibep S.A. złożył pozew Województwu Warmińsko-Mazurskiemu o waloryzację wynagrodzenia umownego na kontrakcie „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki”. Pozew opiewa na wartość 45 597 tys. zł. Po wymianie pism procesowych w dniu 21.01.2026 roku odbyła się pierwsza rozprawa przed SO Olsztyn (przesłuchano 7 świadków). W kolejnej czynności Sąd skieruje sprawę do instytutu (Politechnika Warszawska) celem potwierdzenia roszczeń Unibep S.A.

Szczegółowy opis pozostałych postępowań sądowych został zamieszczony w nocie nr 6.36 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2025.

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 wieloma 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 latach 2024-2025 wydatki związane z działalnością sponsoringową i charytatywną były selektywne i były przekazywane tak, by wsparcie było jak najbardziej efektywne.

W przypadku pomocy powodzianom, którzy ucierpieli w wyniku powodzi we wrześniu 2024 roku. Grupa Unibep oraz Fundacja Grupy Unibep Unitalent aktywnie wsparły potrzebujących. Przez kilka miesięcy, do marca 2025 roku, prowadziliśmy generalny remont Szkoły Podstawowej w Nowym Świątowie (Opolszczyzna), która ucierpiała w czasie powodzi.

Tradycyjnie już współpracowaliśmy przy ogólnopolskim konkursie pt. „Drewno w Architekturze” (organizowany we współpracy z Wydziałem Architektury Politechniki Białostockiej), wydarzeń organizowanych przez sprawdzone organizacje działające na Podlasiu (m.in. Hufiec ZHP w Bielsku Podlaskim, Ochotnicze Straże Pożarne, Gminne Centrum Kultury w Dubeninkach, fundację “Polacy znad Niemna”, czy też Stowarzyszenie Polska Wschód). 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 – rozwinęła współpracę z teatrem amatorskim The Mask z Bielska Podlaskiego, realizując kilka projektów łączących sztukę i rozwój talentów aktorskich. Tradycyjnie już Fundacja Unitalent wspiera młode talenty w rozwoju ich pasji - dzięki stypendiom podnoszą oni swoje umiejętności i mogą realizować swoje marzenia.

Fundacja Unitalent jest też kreatorem wielu regionalnych wydarzeń, których celem jest wspieranie postaw przedsiębiorczych wśród młodych ludzi (m.in. konkurs “Biznes za Milion”, realizowany wspólnie z Wydziałem Inżynierii Zarządzania Politechniki Białostockiej).

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 przygotowuje raporty zrównoważonego rozwoju, opisujące działania w zakresie środowiskowym, ekonomicznym i społecznym.

W tym roku po raz drugi został przygotowany raport w oparciu o Europejskie Standardy Sprawozdawczości w Zakresie Zrównoważonego Rozwoju (ESRS – European Sustainability Reporting Standards). Formalną podstawą sporządzenia niniejszego oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju jest ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.), implementująca przepisy Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r. (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD).

Oświadczenie zostało sporządzone zgodnie z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w Zakresie Zrównoważonego Rozwoju (ESRS), przyjętymi Rozporządzeniem Delegowanym Komisji (UE) 2023/2772, w szczególności zgodnie z ESRS 1 „Wymogi ogólne” oraz ESRS 2 „Ujawnienia ogólne”, a także z odpowiednimi standardami tematycznymi mającymi zastosowanie do tematów uznanych za istotne.

Oświadczenie stanowi wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Niniejsze oświadczenie zostało sporządzone w formie skonsolidowanej. Zakres konsolidacji jest tożsamy z zakresem przyjętym przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. i obejmuje jednostkę dominującą oraz jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną. Raport obejmuje okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

Definicje krótkoterminowego, średnioterminowego oraz długoterminowego horyzontu czasowego są zgodne z definicjami określonymi w ESRS 1 i nie odbiegają od ich standardowego rozumienia. Natomiast na potrzeby analizy ryzyk klimatycznych Grupa zastosowała następujące perspektywy czasowe:

- Krótkoterminową – rok 2025.
- Średnioterminową – rok 2030,
- Długoterminową – rok 2050.

Grupa nie skorzystała z możliwości pominięcia informacji dotyczących własności intelektualnej, know-how ani wyników innowacji, o której mowa w ESRS 1.

Informacje zawarte w raporcie odnoszą się do GK UNIBEP, chyba że wskazano inaczej. W przypadku gdy dane nie były dostępne, zastosowano metodę szacunkową.

Raport zawiera ujawnienia wymagane na podstawie Rozporządzenia (UE) 2020/852 (Taksonomia UE), obowiązujące w roku 2025, z uwzględnieniem przepisów Rozporządzenia Delegowanego 2026/73.

W toku przygotowania Raportu Zrównoważonego Rozwoju za rok 2025 Grupa Kapitałowa UNIBEP zidentyfikowała istotne błędy sprawozdawcze w danych porównawczych za rok 2024 w obszarach S1-14 (mierniki BHP) oraz S1-15 (urlopy ze względów rodzinnych). Błędy te wynikały z nieprawidłowego zakresu raportowania, błędnych danych wejściowych oraz nieprawidłowej interpretacji wymogów standardów ESRS. Dane porównawcze za 2024 r. zostały odpowiednio skorygowane.

S1-14 Mierniki BHP

W ujawnieniach za 2024 r. zidentyfikowano istotne błędy dotyczące mierników BHP, polegające na:

- raportowaniu danych wyłącznie na poziomie jednostkowym (Unibep S.A.), zamiast na poziomie skonsolidowanym Grupy Kapitałowej UNIBEP,
- zastosowaniu nieprawidłowej liczby roboczegodzin przy kalkulacji wskaźnika częstości wypadków.

W wyniku korekty danych porównawczych za 2024 r. wprowadzono następujące zmiany liczbowe:

- liczba wypadków podlegających zgłoszeniu: 7 → 12,
- liczba dni straconych z powodu urazów związanych z pracą: 384 → 598,
- wskaźnik częstości wypadków podlegających zgłoszeniu: 5,84 → 4,34

Zmiany te wynikają z rozszerzenia zakresu raportowania do poziomu skonsolidowanego oraz korekty danych wejściowych zgodnie z metodyką ESRS.

S1-15 Urlopy ze względów rodzinnych

W ujawnieniach za 2024 r. zidentyfikowano istotny błąd wynikający z nieprawidłowej interpretacji wymogów ESRS S1-15. Spółka ujawniła liczbę pracowników faktycznie uprawnionych do urlopu rodzicielskiego w danym roku, zamiast odsetka pracowników uprawnionych do urlopu ze względów rodzinnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pracy.

W wyniku korekty danych porównawczych za 2024 r. zmieniono zakres raportowanej populacji pracowników:

- liczba pracowników uprawnionych do urlopu ze względów rodzinnych: 420 → 1 680, co odpowiada 100% pracowników Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Korekta wynika z objęcia ujawnieniem całej populacji pracowników, zgodnie z ESRS S1-15 oraz regulacjami prawa pracy obowiązującymi w jurysdykcjach, w których Grupa prowadzi działalność.

Korekty danych porównawczych za 2024 r. zostały wprowadzone w całości.

Z wyjątkiem powyższych korekt, w okresie sprawozdawczym Grupa Unibep utrzymała spójne zasady sporządzania i prezentacji oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju względem poprzedniego okresu sprawozdawczego. Zmiany w raporcie wynikały głównie z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności aktualizacji wymogów dotyczących ujawnień w zakresie Taksonomii UE oraz regulacji określanych jako pakiet „Omnibus”, i zostały odpowiednio odzwierciedlone w raporcie. Zmiany w zakresie raportowania Taksonomii UE w roku porównawczym 2024 zostały opisane na str. 192-193.

Ponadto w 2025 roku rozszerzono zakres ujawnień o ESRS E3, uznany za istotny na podstawie aktualizacji analizy podwójnej istotności, a w ujawnieniu E1-6 wprowadzono istotne zmiany metodyczne wpływające na porównywalność danych za 2025 rok względem 2024 roku - zmiany te zostały opisane w odpowiednich częściach raportu.

Dodatkowo w ujawnieniu E1-5 i E1-6 za 2024 r. uwzględniono gwarancje pochodzenia, co spowodowało przeliczenie odpowiednich wskaźników w tym zakresie.

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 E3 (Woda i zasoby morskie), ESRS E4 (Bioróżnorodność), ESRS E5 (G Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym) 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 przede wszystkim na rzeczywistych danych operacyjnych pozyskiwanych z systemów wewnętrznych Grupy, w tym z wewnętrznych raportów dotyczących monitorowania ochrony środowiska oraz systemów księgowych. Dane te są w szczególności rejestrowane na podstawie otrzymanych faktur, odczytów liczników lub innych dostępnych dokumentów źródłowych. W związku z tym w większości przypadków nie podlegają one istotnej niepewności pomiarowej.

W przypadkach, w których nie były dostępne pełne dane pomiarowe, zastosowano podejście szacunkowe. Szacunki dotyczą w szczególności następujących obszarów:

- zużycia energii w wybranych lokalizacjach, w szczególności w biurach i na budowach, dla których nie były dostępne pełne dane pomiarowe lub faktury za cały okres raportowy,
- emisji gazów cieplarnianych, w tym w szczególności emisji w zakresie 3, dla których w części przypadków stosowane są dane pośrednie lub wskaźniki sektorowe,
- emisji związanych z dojazdami pracowników do pracy,
- zużycia wody w lokalizacjach, w których brak jest indywidualnych pomiarów lub pełnych danych fakturowych,
- wybranych danych dotyczących zasobów wprowadzanych do organizacji, w szczególności w zakresie ilości materiałów.

Szczegółowe informacje dotyczące metodologii szacowania oraz zastosowanych założeń przedstawiono w odpowiednich ujawnieniach tematycznych w sekcji środowiskowej raportu, w szczególności w ramach ujawnień dotyczących energii i emisji gazów cieplarnianych, zużycia wody oraz wykorzystania zasobów.

Grupa stosuje włączenie informacji przez odniesienie zgodnie z ESRS 1, sekcja 9.1. W przypadku, gdy wymagane ujawnienia ESRS (lub konkretne punkty danych) zostały zaprezentowane w innych częściach sprawozdawczości korporacyjnej, w niniejszym oświadczeniu zastosowano odniesienia umożliwiające ich jednoznaczny identyfikację.

Informacje włączone przez odniesienie spełniają warunki określone w ESRS 1 (m.in. stanowią wyodrębniony element informacji i są jasno oznaczone jako realizujące właściwy wymóg ujawnieniowy/punkt danych, są opublikowane nie później niż wraz ze sprawozdaniem z działalności, są w tej samej wersji językowej, podlegają co najmniej takiemu samemu poziomowi atestacji oraz spełniają wymagania cyfryzacji). W raporcie występują odwołania do Sprawozdania Zarządu za 2024 rok, Sprawozdania Zarządu za 2025 rok, Sprawozdania Finansowego za 2024 rok czy Sprawozdania Finansowego za 2025 rok.

Źródła wskazane w odwołaniach ESRS 1, sekcja 9.1, są publicznie dostępne i znajdują się na stronie internetowej Unibep w zakładce *Relacje Inwestorskie*, a następnie *Raporty*.

Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej na Bliskim Wschodzie na działalność Grupy Unibep został przedstawiony w rozdziale 6.4 Pozostałe Istotne Wydarzenia.

GOV-1 Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji Raportu skład Zarządu przedstawia się następująco:

1. Andrzej Sterczyński – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Spółki
2. Leszek Gołąbicki – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Budownictwa Ogólnego
3. Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Budownictwa Infrastrukturalnego
4. Ewelina Karp - Kręglicka – Członek Zarządu, pełniąca jednocześnie funkcję Dyrektora Technicznego i Rozwoju
5. Paweł Nogalski – Członek Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Finansowego

Zgodnie z ESRS 2.21 jednostka ujawnia informacje o składzie organów administrujących, zarządzających i nadzorczych. W roku 2025, podobnie jak w 2024, organ zarządzający składał się z 5 członków, z czego 5 pełniło funkcje wykonawcze. W skład organów nie wchodziłi przedstawiciele pracowników ani innych osób świadczących pracę.

W dniu 16 maja 2025 roku na Członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 czerwca 2025 roku została powołana Pani Ewelina Karp - Kręglicka.

W dniu 10 września 2025 roku rezygnację z członkostwa w Zarządzie Spółki złożył Pan Zbigniew Gościcki ze skutkiem na koniec dnia.

W dniu 10 września 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Pawła Nogalskiego do Zarządu Spółki, na Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 11 września 2025 roku.

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".

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.

Do Zarządu należy w szczególności wyznaczanie celów z obszaru ESG oraz nadzór nad ich realizacją. Monitorowanie postępów w realizacji celów ESG odbywa się poprzez cykliczne (co najmniej raz w roku) omawianie odchyleń od przyjętych celów oraz ewentualne podejmowanie decyzji korygujących, uwzględniających sytuację biznesową Grupy. Postępy w realizacji Strategii ESG są przedmiotem przeglądów na posiedzeniach Zarządu.

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 osiągniętych przez Spółkę.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień publikacji Raportu skład Rady Nadzorczej wyglądał następująco:

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

W roku 2025 organ nadzorczy składał się z 9 członków, z czego 9 pełniło funkcje niewykonawcze. Natomiast, w roku 2024 organ nadzorczy składał się z 6 członków, z czego 6 pełniło funkcje niewykonawcze. W skład organów nie wchodziłi przedstawiciele pracowników ani innych osób świadczących pracę.

W dniu 18 czerwca 2025 roku do składu Rady Nadzorczej Spółki został powołany Pan Ryszard Rozpondek oraz Pan Maciej Stajkowski.

Spośród składu Rady Nadzorczej czterech 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 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Raportu – ponad 44% składu Rady Nadzorczej.

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

Komitet Audytu ma za zadanie 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
4. Ryszard Rozpondek - 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
6. Maciej Stajkowski - 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 roku 2025 w składzie Rady Nadzorczej kobiety stanowiły ok. 11%. W Zarządzie Spółki było to 20%. W roku 2024 w składzie Rady Nadzorczej kobiety stanowiły ok. 14,3%, natomiast w składzie Zarządu nie występowało zróżnicowanie pod względem płci- 100 % stanowili mężczyźni.

Na koniec 2025 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: 2 członków Rady, 50-60 lat: 4 członków Rady, powyżej 60 lat: 3 członków Rady. Na koniec 2024 roku wszyscy członkowie Zarządu mieścili się w przedziale wiekowym 40–60 lat, natomiast członkowie Rady Nadzorczej w następujących przedziałach: 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 2025 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. Ponadto, zgodnie z wymogiem ESRS 2.23(b), rozwijane umiejętności i wiedza fachowa są bezpośrednio powiązane z obszarami

uznanymi za istotne w ramach analizy wpływów, ryzyk i szans - umożliwiają organom zarządzającym właściwą ocenę tych zagadnień, podejmowanie świadomych decyzji strategicznych oraz monitorowanie skuteczności działań podejmowanych w odpowiedzi na te czynniki.

Skład akcjonariatu został przedstawiony w Sprawozdaniu z działalności GK Unibep w 2025 r. w rozdziale 7.4 Informacje o akcjach i akcjonariacie.

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

W 2025 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 funkcjonuje 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 nie rzadziej niż raz na rok, a w przypadku istotnych zdarzeń – ad hoc. Zakres przekazywanych informacji obejmuje w szczególności istotne wpływy, ryzyka i szanse zidentyfikowane w procesie oceny istotności, status wdrażania działań w ramach należytej staranności, realizację polityk i działań, stopień osiągnięcia przyjętych celów oraz wyniki monitorowanych mierników (KPI), w tym ocenę skuteczności podejmowanych działań. Zarząd dokonuje oceny stanu realizacji działań oraz planowanych czynności i podejmuje stosowne decyzje.

Rada Nadzorcza oraz Komitety są informowane co najmniej raz w roku, a w razie potrzeby częściej, o istotnych wpływach, ryzykach i szansach, wdrażaniu należytej staranności oraz wynikach i skuteczności polityk, działań, mierników i celów. Organy te 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.

Organy administrujące, zarządzające i nadzorcze uwzględniają istotne wpływy, ryzyka i szanse związane ze zrównoważonym rozwojem przy podejmowaniu decyzji dotyczących kluczowych inwestycji i istotnych transakcji. Analiza wpływów, ryzyk i szans stanowi element procesów planistycznych oraz zarządzania ryzykiem w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania.

W ramach tych procesów oceniane jest potencjalne oddziaływanie planowanych działań na kwestie środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego, a także ich wpływ finansowy i reputacyjny. W przypadku wystąpienia potencjalnych kompromisów pomiędzy celami biznesowymi a celami zrównoważonego rozwoju, Zarząd dokonuje ich analizy, biorąc pod uwagę długoterminową wartość Grupy, zgodność z przyjętą Strategią ESG oraz obowiązujące regulacje. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad tym procesem i ocenia sposób uwzględnienia tych czynników w podejmowanych decyzjach.

Członkowie Zarządu ponoszą odpowiedzialność za wdrażanie zagadnień z obszaru ESG oraz raportowanie w tym obszarze. 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 2025 odbyły się spotkania z Zarządem na temat budowy strategii ESG na lata 2026-2030 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 6 lutego 2025 roku ustaliła poszczególnym członkom Zarządu wskaźniki finansowe i zadania indywidualne na rok oceny 2025 (L. Gołąbicki, A. Poliński, A. Sterczyński). Następnie w związku z powołaniem do Zarządu 3 lipca 2025 zostały ustalone zadania indywidualne i wskaźniki finansowe na rok oceny 2025 – Pani Ewelinie Karp-Kręglickiej oraz w dniu 10.09.2025 - ustalono je Panu Pawłowi Nogalskiemu.

Zadania Indywidualne ustalone członkom Zarządu na rok oceny 2025 zawierają kwestie zrównoważonego rozwoju tj.:

- Redukcja wypadków poważnych - redukcji wskaźnika rotacji pracowników o 25% w stosunku do danych za rok 2024 (rok bazowy),
- Redukcja liczby wypadków poważnych o 15% w stosunku do danych za rok 2024 (rok bazowy),
- Wypracowania mechanizmów zapewnienia, pomiaru i monitorowania poprawy jakości na budowach w oparciu o techniki QC oraz aktywnego włączenia się w proces zmiany kultury jakościowej (w tym rozwój platformy rozwiązywania problemów, kultury ciągłej poprawy, partycypacji pracowników oraz komunikacji bottom-up).

Bardziej szczegółowy opis celów został przedstawiony w ujawnieniu S1-5.

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 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.

Zasady wynagradzania i programy motywacyjne Zarządu szczegółowiej przedstawiono w Sprawozdaniu z działalności GK Unibep w 2025 r. w rozdziale 7.5 Władze Spółki.

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

Grupa Unibep stosuje i rozwija proces należytej staranności w odniesieniu do kwestii środowiskowych, społecznych oraz ładu korporacyjnego, w tym praw człowieka. Proces ten opiera się na uznanych standardach międzynarodowych, w szczególności Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, a także na obowiązujących regulacjach prawa krajowego i unijnego.

Należyta staranność ma charakter ciągły i obejmuje identyfikację oraz ocenę rzeczywistych i potencjalnych wpływów działalności Grupy – zarówno w ramach własnych operacji, jak i w łańcuchu wartości – ich priorytetyzację, wdrażanie działań zapobiegawczych i łagodzących, monitorowanie skuteczności oraz raportowanie wyników. Proces ten jest zintegrowany z systemem zarządzania ryzykiem oraz stanowi element strategii i modelu biznesowego Grupy.

W poniższej tabeli przedstawiamy elementy procesu należytej staranności, które opisujemy w Oświadczeniu

	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, GOV-2, GOV-5
B	Współpraca z zainteresowanymi stronami na wszystkich kluczowych etapach należytej staranności	S1-2, S2-2, S4-2
C	Identyfikacja i ocena negatywnych skutków	GOV-5, 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

Spółka wdrożyła proces kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju, obejmujący identyfikację, ocenę i monitorowanie ryzyk związanych z kompletnością, rzetelnością i terminowością ujawnianych informacji. Proces raportowania zrównoważonego rozwoju opiera się na zdefiniowanych odpowiedzialnościach jednostek organizacyjnych za dostarczanie danych ESG, ich weryfikację merytoryczną oraz zatwierdzanie na poziomie kierownictwa. Dane raportowe podlegają weryfikacji wewnętrznej, w tym kontroli spójności, zgodności z przyjętymi metodologiami oraz porównywalności z danymi historycznymi.

Identyfikacja ryzyk związanych z raportowaniem zrównoważonego rozwoju odbywa się w ramach ogólnego procesu zarządzania ryzykiem w Grupie, z uwzględnieniem specyfiki danych niefinansowych. Ryzyka te są monitorowane na bieżąco, a w przypadku ich materializacji podejmowane są działania korygujące.

Wyniki audytów wewnętrznych oraz przeglądów systemów kontroli przedstawiane są na bieżąco Komitetowi Audytu, a następnie Radzie Nadzorczej w ramach corocznego raportu dotyczącego systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

Ustalenia wynikające z oceny ryzyka oraz funkcjonowania kontroli wewnętrznych w odniesieniu do procesu sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju są włączane do odpowiednich funkcji i procesów wewnętrznych poprzez aktualizację procedur raportowych, dostosowanie zakresu odpowiedzialności jednostek organizacyjnych, modyfikację stosowanych metod kalkulacji wskaźników oraz wzmocnienie mechanizmów kontrolnych. Wnioski z przeglądów i audytów są uwzględniane w planach działań doskonalących oraz w kolejnych cyklach raportowania.

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 2025 r. firma działała na czterech rynkach, obsługując klientów prywatnych i instytucjonalnych: w Polsce, Ukrainie, Norwegii i Niemczech.

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 funkcjonuje jedno przedstawicielstwo – w Ukrainie. Zatrudnienie w przedstawicielstwie nie przekracza 10 osób. Opis Grupy Kapitałowej Unibep przedstawiony jest w pkt 3.2 Sprawozdania z działalności GK Unibep w 2025 r.

Zgodnie ze Strategią ESG Grupy Unibep na lata 2023-2025 wyznaczone cele związane ze zrównoważonym rozwojem obejmujące:

- Ograniczenie wpływu na środowisko w całym łańcuchu wartości, minimalizowanie ryzyka środowiskowego i upowszechnianie zrównoważonych działań,
 - Zapewnienie bezpiecznych i satysfakcjonujących warunków pracy,
 - Budowanie relacji i rozwój kultury organizacyjnej uwzględniającej ideę zrównoważonego rozwoju,
 - Upowszechnianie uniwersalnych praw człowieka wśród interesariuszy,
 - Etykę w działaniu.
-

Powyższe cele odnoszą się do kluczowych grup produktów i usług Grupy, głównych kategorii klientów, obszarów geograficznych prowadzenia działalności oraz relacji z interesariuszami.

Grupa dokonuje oceny swoich znaczących produktów i usług oraz rynków i grup klientów pod kątem realizacji celów zrównoważonego rozwoju, w szczególności w odniesieniu do wpływu działalności na środowisko, kwestie społeczne oraz ład korporacyjny, uwzględniając specyfikę poszczególnych segmentów działalności oraz rynków geograficznych.

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 Ogólne), którego głównym filarem jest budownictwo kubaturowe, realizujące projekty dla segmentu wojskowego, przemysłowe, hotelowe, usługowe, rozrywkowe, czy użyteczności publicznej. Spółka realizuje projekty budowlane 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 spółka posiada swoje przedstawicielstwo i realizuje rozbudowę przejścia granicznego Medyka-Szeginie.



Segment **BUDOWLANY**
Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE
[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: BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE
[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. 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 szkielecie drewnianym. Konstrukcje te wykorzystywane są w różnych projektach inwestycyjnych: od budynków wielorodzinnych, biurowych, po szkoły, przedszkola, hotele czy budynki użyteczności publicznej. Kluczowymi rynkami są obecnie Polska, Niemcy i Norwegia. 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 chociażby wsparcie młodych utalentowanych Ukraińców, którzy obecnie przebywają w Polsce, czy też aktywna pomoc powodzianom

W grudniu 2022 roku 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.

Struktura przychodów Grupy według segmentów operacyjnych została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy Unibep za rok 2025 w rozdziale 5.2 Wyniki segmentów operacyjnych.

Model biznesowy i łańcuch wartości

Model biznesowy Grupy Unibep opiera się na realizacji projektów budowlanych i deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa, budownictwa modułowego, infrastrukturalnego oraz działalności energetycznej i przemysłowej. Kluczowe nakłady (inputs) obejmują w szczególności:

- kapitał finansowy pozyskiwany z działalności operacyjnej i finansowania zewnętrznego,
- zasoby ludzkie i kompetencje techniczne pracowników,
- relacje z podwykonawcami i dostawcami materiałów,
- know-how inżynierskie oraz doświadczenie projektowe,
- zasoby rzeczowe, w tym zaplecze produkcyjne i sprzęt budowlany.

W ramach łańcucha wartości Grupa współpracuje z inwestorami, projektantami, dostawcami materiałów i podwykonawcami, realizując projekty budowlane oraz przekazując gotowe obiekty do użytkowania klientom końcowym.

Uzysk (outputs) obejmuje w szczególności realizację obiektów mieszkaniowych, przemysłowych, energetycznych i infrastrukturalnych, a także produkcję budynków modułowych. Wyniki działalności Grupy (outcomes) obejmują generowanie przychodów i wyników finansowych dla inwestorów, dostarczanie wartości użytkowej dla klientów, tworzenie miejsc pracy oraz wpływ na rozwój lokalnych rynków i społeczności.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa Unibep zatrudniała łącznie 1 628 pracowników, w tym:

- Polska – 1 575 osób,
- Rynki Skandynawskie - 7 osób,
- Rynek Niemiecki – 22 osoby
- Rynek Białoruski i Ukraiński -24 osoby.

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
<p>Surowce nabywane przez Grupę:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stal Drewno Piach, kamienie, żwir <p>Surowce pośrednio wykorzystywane przez Grupę (stosowane w produkcji materiałów i półproduktów):</p> <ul style="list-style-type: none"> Ropa Miedź Aluminium <p>Energia:</p> <ul style="list-style-type: none"> Energia elektryczna Energia cieplna Paliwa do pojazdów i maszyn 	<p>Materiały budowlane:</p> <ul style="list-style-type: none"> Asfalt Beton Cement Gips Szkło Chemia budowlana Tworzywa budowlane Elementy konstrukcyjne Materiały elektryczne Materiały automatyczne drewniane Izolacja Płyty Kruszywa drogowe <p>Urządzenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kotły Wentylatory Pompy Armatury Turbiny Agregaty 	<p>Usługi związane z rynkiem nieruchomości i budowlanym:</p> <ul style="list-style-type: none"> Usługi generalnego wykonawstwa Usługi podwykonawcze Biura projektowe <p>Sprzęt budowlany:</p> <ul style="list-style-type: none"> Maszynty i urządzenia (mechaniczne i elektryczne) <p>Produkty biurowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> Meble Materiały biurowe Sprzęt IT <p>Usługi biznesowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> Telekomunikacja Konserwacja Systemy IT Usługi doradcze <p>Pojazdy służbowe</p> <p>Usługi finansowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bankowość Ubezpieczenia Rynek kapitałowy <p>Usługi biznesowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> Telekomunikacja Konserwacja Systemy IT Usługi doradcze 	<p>Usługi budowlane:</p> <ul style="list-style-type: none"> Usługi generalnego wykonawstwa Usługi podwykonawcze Serwis i utrzymanie <p>Działalność deweloperska:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zakup działki Sprzedaż lokali <p>Budynki modułowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> Produkcja budynków modułowych Usługi budowlane i montażowe <p>Logistyka:</p> <ul style="list-style-type: none"> Transport urządzeń, materiałów <p>Procesy operacyjne:</p> <ul style="list-style-type: none"> Audyt Wsparcie prawne BHP Technologie Biuro techniczne Komunikacja i marketing HR Zarządzanie Finanse i księgowość IT Zakupy Logistyka Sprzedaż 	<p>Nieruchomości i obiekty budowlane:</p> <ul style="list-style-type: none"> Budynki mieszkaniowe Budynki użyteczności publicznej Obiekty wojskowe Elektrownie Ciepłownie Fabryki Magazyny Modułowe budynki mieszkaniowe wielorodzinne Modułowe hotele Modułowe budynki socjalnoedukacyjne Drogi Mosty Wiadukty kolejowe 	<p>Sektor nieruchomości i budowlany:</p> <ul style="list-style-type: none"> Deweloperzy mieszkaniowi Deweloperzy komercyjni Generali wykonawcy Podwykonawcy <p>Sektor publiczny:</p> <ul style="list-style-type: none"> Instytucje sektora publicznego Spółki miejskie Ośrodki edukacji Instytucje wojskowe GDDKiA Zarządy dróg wojewódzkich Gminy Miasta Spółki kolejowe <p>Sektor przedsiębiorstw ogółem:</p> <ul style="list-style-type: none"> Spółki produkcyjne Spółki logistyczne Koncerny energetyczne <p>Klienci detaliczni:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nabywcy mieszkań 	<ul style="list-style-type: none"> Klienci detaliczni (mieszkania) Spoločności lokalne Pracownicy uczelni i studenci Wojsko Klienci detaliczni (energia) Przedsiębiorstwa (energia) Spółki produkcyjne Spółki logistyczne Klienci spółek logistycznych Spoločność lokalna Kierowcy i maszyniści 	<ul style="list-style-type: none"> 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
Interesariusz zewnętrzny	
Podwykonawcy / Dostawcy Unihouse	Bezpośrednie relacje w miejscach wykonywania prac budowlanych / Bezpośrednie relacje handlowe
Podwykonawcy / Dostawcy Unibep	Bezpośrednie relacje w miejscach wykonywania prac budowlanych / Bezpośrednie relacje handlowe
Środowiska akademickie / Organizacje branżowe / Instytucje finansowe GK Unibep	W zakresie praktyk i rozwoju kompetencji studentów, targi pracy / Konferencje, wydarzenia branżowe / Kwartalne i roczne raporty finansowe, raport zrównoważonego rozwoju, zakładka relacje inwestorskie na stronie, konferencje wynikowe.
Inwestorzy Unihouse	Bezpośrednie relacje, szczególnie w miejscach wykonywania prac budowlanych, wydarzenia branżowe.
Inwestorzy Unibep	Bezpośrednie relacje, szczególnie w miejscach wykonywania prac budowlanych, wydarzenia branżowe.
Klienci GK Unidevelopment	Biura sprzedaży, obsługa pozakupowa, media społecznościowe, strona internetowa, badanie satysfakcji, portal klienta.
Generalni Wykonawcy GK Unidevelopment	Bezpośrednie relacje w miejscach wykonywania prac budowlanych / Bezpośrednie relacje handlowe, wydarzenia branżowe
Interesariusz wewnętrzny	
Pracownicy GK Unibep	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, podwykonawcami, klientami, pracownikami, inwestorami, instytucjami finansowymi, środowiskami naukowymi oraz organizacjami branżowymi.

Interesy, poglądy i prawa własnych zasobów pracowniczych Grupy Unibep, w tym poszanowanie ich praw człowieka, są uwzględniane przy kształtowaniu strategii oraz modelu biznesowego Grupy, w szczególności w obszarach warunków pracy, bezpieczeństwa pracy oraz rozwoju kompetencji pracowników. Własne zasoby pracownicze stanowią kluczową grupę interesariuszy, na które Grupa wywiera istotny wpływ.

Interesy, poglądy i prawa osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości, w tym pracowników podwykonawców i dostawców, na które Grupa może wywierać istotny wpływ, są uwzględniane w podejściu Grupy do zarządzania relacjami w łańcuchu wartości oraz wpływają na decyzje strategiczne i sposób realizacji projektów. Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości stanowią kluczową grupę interesariuszy, na które Grupa wywiera wpływ.

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.

Poglądy, interesy i prawa dotkniętych społeczności, w tym poszanowanie ich praw człowieka, są brane pod uwagę przy planowaniu i realizacji inwestycji oraz wpływają na sposób prowadzenia działalności Grupy Unibep i jej model biznesowy. Dotknięte społeczności stanowią kluczową grupę interesariuszy, na które Grupa wywiera istotny wpływ.

Szczególną wagę Grupa przykładła do relacji z uczelniami wyższymi i szkołami ponadpodstawowymi o profilu technicznym, które traktowane są jako istotni interesariusze zewnętrzni. Współpraca ze środowiskiem akademickim obejmuje m.in. udział w akcjach promocyjnych skierowanych do studentów i młodych inżynierów, aktywną kooperację z kołami naukowymi, organizację wydarzeń Unibep Day na uczelniach, udział w targach pracy i konferencjach, a także prowadzenie wykładów i szkoleń przez naszych pracowników, program praktyk, a dodatkowo wspieramy inicjatywy naukowe studentów poprzez pomoc finansową. Równolegle rozwijana jest współpraca ze szkołami technicznymi, obejmująca m.in. programy stypendialne, wizyty studyjne na budowach i w Fabryce Unihouse, szkolenia techniczne, udział w dniach otwartych oraz realizację praktyk zawodowych pod opieką instruktorów. Działania te służą nie tylko rozwijaniu kompetencji młodych ludzi, ale także budowaniu trwałych relacji z przyszłą kadrą branży budowlanej.

Interesy, poglądy i prawa konsumentów oraz użytkowników końcowych, w tym poszanowanie ich praw człowieka, są uwzględniane przy kształtowaniu oferty, standardów jakości, obsługi posprzedażowej oraz relacji z klientami i mają wpływ na strategię oraz model biznesowy Grupy. Konsumentci i użytkownicy końcowi stanowią kluczową grupę interesariuszy, na które Grupa wywiera wpływ.

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. W ramach procesu oceny istotności oraz należytej staranności Grupa analizuje interesy i opinie kluczowych interesariuszy w odniesieniu do strategii i modelu biznesowego, a sposób ich uwzględnienia jest przedmiotem dyskusji na poziomie kierownictwa oraz wykorzystywany przy podejmowaniu decyzji strategicznych.

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

Istotne zagadnienia ESG

Grupa Unibep, będąca częścią 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 tematy AR 16	Rodzaj wpływu	Perspektywa czasowa wpływu	Opis wpływu	Miejsce powstawania wpływu
E1 Zmiana klimatu	Przystosowanie się do zmiany klimatu	Pozytywny / Negatywny	Krótka	Grupa Unibep poprzez swoją działalność wywiera istotny wpływ na zmiany klimatu. Budowa i użytkowanie nieruchomości generują istotne emisje gazów cieplarnianych. Dodatkowo sektor budowlany charakteryzuje się znacznym zużyciem energii, przy czym w wielu obszarach łańcucha wartości możliwości wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych pozostają ograniczone, co utrudnia redukcję śladu węglowego i potęguje wpływ na zmiany klimatu. Inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Grupę Unibep często poddawane są certyfikacji BREEAM, międzynarodowemu systemowi oceny budynków pod kątem ich wpływu na środowisko i efektywności energetycznej. Projekty te charakteryzują się wyższą efektywnością energetyczną niż minimum wymagane przepisami prawa.	Własne operacje
	Łagodzenie zmiany klimatu		Średnia		Upstream
	Energia		Długa		Downstream
E3 Woda i zasoby morskie	Woda	Negatywny	Krótka	Grupa Unibep może wywierać negatywny wpływ na zasoby wodne, w związku z procesami budowlanymi wymagającymi intensywnego zużycia wody (np. przy przygotowaniu zapraw i betonu, ograniczaniu zapylenia, czyszczeniu).	Własne operacje
			Średnia		Upstream
			Długa		
E4 Bioróżnorodność i ekosystemy	Bezpośrednie czynniki oddziaływania na utratę bioróżnorodności	Negatywny	Krótka	Działalność budowlana prowadzona na obszarach miejskich przyczynia się do zagęszczenia zabudowy, co ogranicza przestrzeń dostępną na zieleń, w tym w szczególności na drzewa. Realizacja inwestycji infrastrukturalnych, w tym energetycznych i przemysłowych, prowadzi do ograniczenia lokalnej bioróżnorodności ze względu na dużą powierzchnię zabudowy oraz zanieczyszczenia związane z procesem budowlanym. Ponadto budowa infrastruktury przyczynia się do degradacji gruntów, m.in. w wyniku stosowania substancji chemicznych wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji.	Własne operacje
			Średnia		Downstream
			Długa		
E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym	Wpływy zasobów, w tym wykorzystanie zasobów	Pozytywny / Negatywny	Krótka	łańcuch wartości sektora budowlanego zużywa znaczne ilości surowców pierwotnych oraz generuje duże ilości odpadów, które często nie są segregowane, nie nadają się do recyklingu ani ponownego wykorzystania, co prowadzi do zwiększonej presji na środowisko. W obszarze gospodarki obiegu zamkniętego Grupa Unibep wywiera wpływ poprzez istotne zużycie surowców i materiałów takich jak stal, beton czy drewno, a także poprzez generowanie odpadów budowlanych powstających na etapie realizacji i rozbiórki inwestycji. W odpowiedzi na te wyzwania Grupa stosuje zasady projektowania cyrkularnego już na etapie projektowym, przyczyniając się do ograniczania emisji CO ₂ związanych z materiałami poprzez ich ponowne wykorzystanie, recykling oraz zmianę przeznaczenia.	Własne operacje
	Odpady		Średnia		Downstream
			Długa		Upstream
S1 Osoby świadczące pracę na rzecz przedsiębiorstwa	Warunki pracy	Pozytywny / Negatywny	Krótka	Kluczowym obszarem oddziaływania grupy Unibep na pracowników jest bezpieczeństwo i higiena pracy. Praca na budowach oraz w zakładach produkcyjnych wiąże się z podwyższonym ryzykiem wypadków oraz zagrożeniami dla zdrowia i życia. Jednocześnie charakter realizowanych inwestycji, prowadzonych na terenie całej Polski, powoduje konieczność częstych wyjazdów służbowych dla części pracowników, a także pracy w oparciu o nieelastyczne harmonogramy i nadgodziny, co może negatywnie wpływać na równowagę między życiem zawodowym a prywatnym. Równocześnie Grupa Unibep wywiera pozytywny wpływ na pracowników poprzez rozwinięty system zarządzania BHP. Obejmuje on m.in. członkostwo w inicjatywach branżowych, szeroki zakres specjalistycznych szkoleń BHP oraz coroczne plany szkoleniowe opracowywane w oparciu o analizę zagrożeń. Grupa zapewnia również środki ochrony indywidualnej o podwyższonych parametrach technicznych oraz prowadzi regularne kontrole na placach budów i w fabryce, co w istotny sposób przyczynia się do poprawy bezpieczeństwa pracy.	Własne operacje
	Inne prawa związane z pracą		Średnia		
					Długa

	Jednocześnie Grupa przetwarza dane osobowe pracowników, co rodzi ryzyko ich nieuprawnionego ujawnienia lub wycieku, dlatego wdrażane są odpowiednie rozwiązania organizacyjne i techniczne w zakresie ochrony danych.				
S2 Pracownicy w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Negatywny	Krótką Średnia Długa	Charakter prac budowlanych wiąże się z nieodłącznym ryzykiem wypadków oraz zagrożeniem dla zdrowia i życia pracowników, a wymagające harmonogramy realizacji projektów mogą prowadzić do pracy w nadgodzinach, co stanowi negatywny wpływ na pracowników w łańcuchu wartości.	Downstream
S3 Dotknięte społeczności	Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności Prawa obywatelskie i polityczne społeczności	Negatywny	Krótką Średnia Długa	Działalność budowlana może prowadzić do degradacji gruntów wykorzystywanych przez lokalne społeczności, w tym do naruszenia lokalnych ekosystemów oraz realizacji zmian przestrzennych, które mogą być postrzegane przez społeczności jako niepożądane. Grupa ma świadomość, iż w trakcie realizacji inwestycji mogą wystąpić niedogodności dla lokalnych społeczności, takimi jak hałas, wzmożony ruch czy utrudnienia komunikacyjne, dlatego istotne jest zapewnienie przejrzystych i dostępnych kanałów dialogu z przedstawicielami społeczności.	Downstream
G1 Postępowanie w biznesie	Korupcja i przekupstwo (Potencjalny)	Negatywny	Krótką Średnia Długa	Grupa Unibep przywiązuje szczególną wagę do etyki prowadzenia działalności oraz przejrzystości relacji biznesowych, traktując te aspekty jako fundament odpowiedzialnego zarządzania. Niemniej jednak Grupa identyfikuje potencjalny negatywny wpływ wynikający z możliwości wystąpienia incydentów korupcyjnych w sektorze publicznym.	Własne operacje Upstream Downstream

Istotne ryzyka i szanse 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 uwzględnił ocenę poziomu istotności poszczególnych ryzyk w odniesieniu do zidentyfikowanych tematów i podtematów, co pozwoliło na zdefiniowanie priorytetów oraz ukierunkowanie działań prewencyjnych i zarządczych.

Wykaz istotnych ryzyk, które mogą wpłynąć na działalność Grupy Unibep w kontekście zrównoważonego rozwoju. Istotne ryzyka i szanse zidentyfikowane w wyniku analizy ryzyk klimatycznych zostały przedstawione w sposób zdezagregowany w sekcji E1 w dziale SBM-3.

Obszar raportowania ESRS	Istotne tematy AR 16	Zidentyfikowane ryzyka	Przewidywane efekty finansowe ryzyka	Powiązane pozycje ze sprawozdania finansowego
E1 Zmiana klimatu	Przystosowanie się do zmiany klimatu	Ryzyko przejścia 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.	Wzrost kosztów realizacji projektów (stosowanie rozwiązań adaptacyjnych) oraz wzrost kosztów ubezpieczenia.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług, rezerwa na straty na kontraktach budowlanych, koszty ogólnego zarządu.
		Ryzyko fizyczne 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.	Spadek przychodów (niższe marże, mniejszy wolumen sprzedaży) oraz wzrost kosztu kapitału (wyższe koszty finansowania bankowego, spadek zainteresowania inwestorów).	Przychody z umów z klientami, koszty finansowania zewnętrznego.
E1 Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	Ryzyko przejścia 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.	Wzrost nakładów inwestycyjnych (modernizacja maszyn i sprzętu), wzrost kosztów materiałów budowlanych.	Środki trwałe, wartości niematerialne, koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług.
E1 Zmiana klimatu	Energia	Ryzyko przejścia 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.	Spadek przychodów (niższe marże, mniejszy wolumen sprzedaży) oraz wzrost kosztu kapitału (wyższe koszty finansowania bankowego, spadek zainteresowania inwestorów).	Przychody z umów z klientami, koszty finansowania zewnętrznego.
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.	Spadek przychodów (niższe marże, mniejszy wolumen sprzedaży) oraz wzrost kosztu kapitału (wyższe koszty finansowania bankowego, spadek zainteresowania inwestorów).	Przychody z umów z klientami, koszty finansowania zewnętrznego.
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.	Wzrost kosztów realizacji projektów, wzrost nakładów inwestycyjnych, wzrost wydatków na szkolenia.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług, środki trwałe, wartości niematerialne, koszty ogólnego zarządu.
		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.	Wzrost kosztów realizacji projektów, sankcje i kary finansowe, spadek przychodów (mniejszy wolumen sprzedaży).	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług, przychody, pozostałe koszty operacyjne.
S1 Własne zasoby pracownicze	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.	Wzrost kosztów wynagrodzeń.	Wynagrodzenia.

S3 Dotknięte społeczności	Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności	Ryzyko obecne, perspektywa krótkoterminowa: Brak odpowiedniego zabezpieczenia placu budowy przed osobami trzecimi może doprowadzić do wypadków.	Koszty odszkodowań i roszczeń cywilnych, wzrost kosztów ubezpieczenia.	Przychody, pozostałe koszty operacyjne, koszty ogólnego zarządu.
G1 Postępowanie w biznesie	Kultura korporacyjna	Ryzyko przyszłe, perspektywa długoterminowa: Brak odpowiednich polityk do zarządzania tematami ESG może wywołać negatywne konsekwencje dla spółki.	Koszty opracowania i wdrożenia polityk.	Usługi obce.
G1 Postępowanie w biznesie	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.	Kary i sankcje finansowe, spadek przychodów (niższe marże, mniejszy wolumen sprzedaży), wzrost kosztu kapitału (wyższe koszty finansowania bankowego, spadek zainteresowania inwestorów)	Przychody, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowania zewnętrznego.

Wykaz istotnych szans, które mogą wpłynąć na działalność Grupy Unibep w kontekście zrównoważonego rozwoju.

Obszar raportowania ESRS	Istotne podtematy AR 16	Zidentyfikowane szanse	Przewidywane efekty finansowe szans	Powiązane pozycje ze sprawozdania finansowego
E1 Zmiana klimatu	Przystosowanie się do zmiany klimatu	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.	Wyższe koszty realizacji (koszty certyfikacji), wzrost przychodów (wyższa marża, większy wolumen sprzedaży).	Koszty ogólnego zarządu, przychody z umów z klientami.
		Szansa obecna, perspektywa krótkoterminowa: Budynki zaprojektowane tak, aby były odporne na zmiany klimatyczne (np. z lepszymi systemami odprowadzania wody, lepsza izolacja, klimatyzacja) mogą przyciągać większe zainteresowanie nabywców i inwestorów.	Wzrost przychodów (wyższe marże, większy wolumen sprzedaży), niższy koszt kapitału.	Przychody z umów z klientami, koszty finansowania zewnętrznego.
		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.	Niższy koszt kapitału (finansowanie dłużne).	Koszty finansowania zewnętrznego.
E1 Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	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.	Wzrost przychodów (większy wolumen sprzedaży).	Przychody z umów z klientami.
E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym	Wpływy zasobów, w tym wykorzystanie zasobów	Szansa przyszła, perspektywa długoterminowa: Gospodarka o obiegu zamkniętym opiera się na efektywnym wykorzystaniu zasobów, co może prowadzić do znaczących 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.	Niższe koszty realizacji (koszt materiałów budowlanych), niższe koszty utylizacji odpadów.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

S1 Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	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.	Wyższa efektywność operacyjna.	Zysk brutto.
		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.	Stabilizacja kosztów wynagrodzeń, niższe koszty rekrutacji pracowników.	Wynagrodzenia, koszty ogólnego zarządu.
S1 Własne zasoby pracownicze	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.	Wyższa efektywność operacyjna.	Zysk z działalności operacyjnej.
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.	Spadek kosztów realizacji projektów (stabilny łańcuch dostaw), wzrost przychodów (wyższa marża, wyższy wolumen sprzedaży).	Koszty wytworzenia produktów i usług, przychody z umów z klientami.
S4 Konsumenci 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 szanse wprowadzenia usprawnień i ulepszeń.	Wzrost przychodów (wyższa marża, wyższy wolumen sprzedaży).	Przychody z umów z klientami.
G1 Postępowanie w biznesie	Kultura korporacyjna	Szansa przyszła, perspektywa długoterminowa: Działania promujące kulturę organizacyjną mogą pozytywnie wpłynąć na postrzeganie spółki przez otoczenie.	Wzrost przychodów (wyższa marża, wyższy wolumen sprzedaży), niższy koszt kapitału.	Przychody z umów z klientami, koszty finansowania zewnętrznego.
G1 Postępowanie w biznesie	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.	Wyższa efektywność operacyjna, spadek kosztów realizacji projektów (stabilny łańcuch dostaw).	Zysk z działalności operacyjnej.
G1 Postępowanie w biznesie	Korupcja i przekupstwo	Szansa przyszła, perspektywa długoterminowa: Przyjęcie jasnych zasad etyki biznesowej, w tym polityki zero tolerancji dla korupcji, oraz zapewnienie przejrzystości w działaniu może zwiększyć zaufanie klientów, inwestorów i partnerów. Prowadzenie działalności w sposób etyczny zwiększa reputację firmy, co może prowadzić do łatwiejszego dostępu do kapitału oraz większej lojalności klientów.	Niższy koszt kapitału, wyższe przychody.	Koszty finansowania zewnętrznego, przychody z umów z klientami.

Grupa dokonała przeglądu i aktualizacji wyników analizy podwójnej istotności z 2024 roku.

W związku z doprecyzowaniem pojęcia pozytywnego wpływu w projekcie zaktualizowanych standardów ESRS, usunięto wpływy pozytywne w poniższych tematach:

- E1 Zmiana klimatu
 - Przystosowanie do zmian klimatu - usunięto pozytywny wpływ wynikający z instalacji systemów retencyjnych, zielonych dachów w inwestycjach oraz zarządzania wodą deszczową;
 - Łagodzenie zmiany klimatu / Energia - usunięto wpływy polegające na inwestowaniu w OZE oraz optymalizacji transportu materiałów budowlanych;
- E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym
 - Wpływy zasobów, w tym wykorzystanie zasobów - agregacja wpływów w zakresie recyklingu i przeniesienie ich do podtematu Odpady;
- S1 Własne zasoby pracownicze
 - Warunki pracy- usunięto wpływy w zakresie stabilności zatrudnienia, czasu pracy, adekwatnej płacy i dialogu społecznego;
 - Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich- usunięto wpływy dotyczące równości płci, brak barier awansu dla kobiet oraz inwestowania w rozwój kompetencji pracowników;
- S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości
 - Warunki pracy- usunięto wpływ przejawiający się dbałością o przestrzeganie zasad BHP i szkoleniem pracowników w łańcuchu wartości Grupy;
- S3 Dotknięte społeczności
 - Prawa gospodarcze i kulturalne społeczności- usunięte pozytywne wpływy obejmowały wkład działalności deweloperskiej w rozwój miast i społeczności lokalnych oraz wpływ należycie zaprojektowanej i wykonanej infrastruktury na bezpieczeństwo użytkowników;
- S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi
 - Oddziaływanie informacji na konsumentów lub użytkowników końcowych/ Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych/ Włączenie społeczne konsumentów lub użytkowników końcowych - usunięte pozytywne wpływy dotyczyły rzetelnego informowania nabywców o inwestycjach, bezpieczeństwa użytkowników końcowych infrastruktury oraz odpowiedzialnej, niewprowadzającej w błąd komunikacji marketingowej;
- G1 Postępowanie w biznesie
 - Kultura korporacyjna/ Ochrona sygnalistów/ Zaangażowanie polityczne i działalność lobbingsowa/ Zarządzanie stosunkami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze- usunięte pozytywne wpływy obejmowały etyczną kulturę korporacyjną, transparentne zarządzanie ESG, ochronę sygnalistów, przejrzystość zaangażowania politycznego i lobbingsowego, terminowe regulowanie zobowiązań wobec dostawców oraz stosowanie skutecznych mechanizmów przeciwdziałania korupcji.

Wpływy w wymienionych przypadkach nie wykraczały poza działanie mitygujące wpływ negatywny i/lub przestrzeganie przepisów prawa.

Dodatkowo, Grupa przeprowadziła analizę porównawczą raportowania spółek z sektora budowlanego pod kątem ocen poszczególnych tematów zrównoważonego rozwoju. W wyniku analizy postanowiono uzupełnić listę tematów istotnych o szereg wpływów negatywnych:

- E1 Zmiana klimatu
 - Energia- wskazano wpływ sektora budowlanego, który zużywa dużą ilość energii oraz fakt, iż wiele elementów jego łańcucha wartości ma ograniczone możliwości wykorzystania zielonej energii;

- E3 Woda i zasoby morskie
 - Zużycie wody- uwzględniono negatywny wpływ wynikający z dużego zużycia wody w procesach budowlanych, co w warunkach jej potencjalnych niedoborów może prowadzić do zwiększonej presji na zasoby wodne w przyszłości;
- E4 Bioróżnorodność i ekosystemy
 - Bezpośrednie czynniki oddziaływania na utratę bioróżnorodności- zidentyfikowano wpływ przejawiający się ograniczeniem terenów zielonych w miastach w wyniku działalności budowlanej i infrastrukturalnej;
 - Wpływ na zasięg i stan ekosystemów- dodano wpływ na zmniejszenie lokalnej bioróżnorodności w wyniku rozległej zabudowy i zanieczyszczeń oraz degradacji gruntów na skutek stosowania substancji chemicznych w procesach budowlanych;
- E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym
 - Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów/ Odpady- Rozszerzono zakres negatywnego wpływu Grupy poprzez uwzględnienie, że łańcuch wartości sektora budowlanego zużywa znaczne ilości surowców pierwotnych oraz generuje duże ilości odpadów, które często nie są segregowane, nie nadają się do recyklingu ani ponownego wykorzystania, co prowadzi do zwiększonej presji na środowisko;
- S1 Własne zasoby pracownicze
 - Warunki pracy- nowy wpływ wynika z częstych wyjazdów służbowych, które mogą utrudniać pracownikom zachowanie równowagi między życiem zawodowym a prywatnym;
 - Inne prawa związane z pracą- zidentyfikowano nowy negatywny wpływ związany z potencjalnym wyciekiem danych osobowych pracowników;
- S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości
 - Warunki pracy – zidentyfikowano negatywne wpływy wynikające z faktu, iż praca na budowie wiąże się z podwyższonym ryzykiem wypadków oraz zagrożeniem dla zdrowia i życia, a intensywne harmonogramy prac prowadzą do nadgodzin i nadmiernego obciążenia pracowników;
- S3 Dotknięte społeczności
 - Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności / Prawa obywatelskie i polityczne społeczności- negatywne wpływy obejmują degradację gruntów i lokalnych ekosystemów oraz niepożądane zmiany urbanistyczne wynikające z działalności budowlanej, a także uciążliwości dla mieszkańców generowane przez proces budowy, wymagające prowadzenia skutecznego dialogu.

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 mogą przyczynić 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:

- Działania kompensacyjne, takie jak nasadzenia zastępcze czy budowa przejść dla zwierząt, są uwzględniane jako integralny element projektów inwestycyjnych, co minimalizuje ryzyka reputacyjne i regulacyjne.

Grupa przeanalizowała obecne i przewidywane skutki zidentyfikowanych istotnych wpływów, ryzyk i szans dla swojego modelu biznesowego, łańcucha wartości, strategii oraz procesów decyzyjnych. Zmiana klimatu, gospodarka o obiegu zamkniętym oraz bioróżnorodność wpływają na sposób projektowania i realizacji inwestycji, dobór technologii, materiałów oraz partnerów w łańcuchu dostaw. Czynniki te są uwzględniane w procesach planowania strategicznego, budżetowania oraz zarządzania ryzykiem. Grupa reaguje na zidentyfikowane skutki poprzez wdrażanie rozwiązań ograniczających emisje, zwiększających efektywność wykorzystania zasobów oraz minimalizujących ingerencję w środowisko naturalne. Jednocześnie trwają prace nad nową strategią Grupy, w której kwestie klimatyczne, środowiskowe i społeczne zostaną w jeszcze większym stopniu zintegrowane z kierunkami rozwoju biznesowego.

Grupa przeprowadziła jakościową analizę odporności swojego modelu biznesowego i strategii na zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka i szanse w krótkim, średnim i długim horyzoncie czasowym, zgodnie z definicjami przyjętymi w ESRS 1. Analiza obejmowała ocenę ekspozycji projektów budowlanych na czynniki klimatyczne, wymogi regulacyjne oraz zmiany oczekiwań rynkowych w zakresie zrównoważonego budownictwa. Wyniki analizy wskazują, że model biznesowy Grupy pozostaje odporny na zidentyfikowane ryzyka, przy jednoczesnym uwzględnieniu konieczności dalszej adaptacji do zmieniających się uwarunkowań regulacyjnych i klimatycznych. Zidentyfikowane oddziaływania są systematycznie monitorowane i włączone do procesów zarządczych, co pozwala na stopniowe wzmacnianie odporności operacyjnej i strategicznej Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa nie identyfikuje przesłanek wskazujących na konieczność istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w kolejnym okresie sprawozdawczym, przy czym wpływ czynników zrównoważonego rozwoju pozostaje przedmiotem bieżącego monitoringu w ramach systemu zarządzania ryzykiem.

IRO-1 Opis procesów identyfikacji i oceny materialnych wpływów, ryzyka i możliwości

Badanie istotności

W ramach przygotowania do sporządzenia sprawozdania zrównoważonego rozwoju 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. Grupa Unibep przeprowadziła badanie we współpracy z firmą doradczą JLL, w okresie od października 2024 roku do grudnia 2024 roku. W 2025 roku, przy wsparciu firmy doradczej Delta Partners, Grupa Unibep dokonała aktualizacji badania podwójnej istotności (DMA), weryfikując jednocześnie listę tematów istotnych.

Proces analizy Grupy Unibep przeprowadzono w oparciu o podejście podwójnej istotności, zgodnie z definicjami określonymi w ESRS. Obejmował on dwa wymagane wymiary:

1. Istotność wpływu, odnoszącą się do materialnych, faktycznych lub potencjalnych, pozytywnych lub negatywnych wpływów Grupy Unibep na ludzi lub środowisko, w krótkim, średnim i długim terminie, w tym wpływów związanych z własną działalnością Grupy oraz jej łańcuchem wartości,

2. Istotność finansową, odnoszącą się do ryzyk i szans związanych z kwestiami zrównoważonego rozwoju, które wpływają lub mogą wpływać na rozwój, pozycję finansową, wyniki finansowe, przepływy pieniężne, dostęp do finansowania lub koszt kapitału Grupy Unibep w krótkim, średnim i długim terminie.

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:

1. oferowanych produktów i usług,
2. współpracy z partnerami biznesowymi,
3. relacji z klientami,
4. charakterystyki odbiorców i użytkowników końcowych,
5. 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 8 kluczowych grup interesariuszy, które mają istotny wpływ na działalność Grupy Unibep lub są w znaczący sposób przez nią oddziaływane:

1. interesariusze zewnętrzni: Podwykonawcy/Dostawcy Unibep, Podwykonawcy/Dostawcy Unihouse, Instytucje finansowe GK Unibep/środowisko akademickie/Organizacje branżowe, Inwestorzy Unihouse, Inwestorzy Unibep, Klienci GK Unidevelopment, Generalni Wykonawcy GK Unidevelopment
2. interesariusze wewnętrzni: Pracownicy GK Unibep (Rada Nadzorcza, Zarząd, Dyrektorzy, Pracownicy, Związki zawodowe).

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:

1. pozytywne wpływy,
 2. negatywne wpływy,
 3. ryzyka,
 4. szanse.
-

W ramach procesu identyfikacji istotnych wpływów, ryzyk i szans jednostka dokonała przeglądu własnych lokalizacji, działalności oraz struktury transakcji na etapie mapowania łańcucha wartości. Oceniono, że nie występują istotne różnice pomiędzy lokalizacjami w zakresie tematów objętych standardami E2 Zanieczyszczenie, E3 Woda i zasoby morskie, E5 Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym oraz G1 Postępowanie w biznesie. Działalność Grupy opiera się na procesach realizowanych w sposób powtarzalny w dużej mierze niezależnie od charakteru danej lokalizacji a istotne wpływy, ryzyka i szanse są zarządzane na poziomie całej Grupy. Potencjalnie istotne różnice mogą występować przy porównaniu poszczególnych segmentów działalności. W związku z tym analiza podwójnej istotności została przeprowadzona wspólnie, bez podziału na lokalizacje. Natomiast mając na uwadze wspomniane potencjalne różnice pomiędzy segmentami, kwestia ta była badana na 3 etapach - podczas mapowania łańcucha wartości (osobne spotkania z każdym segmentem), tworzenia IRO (dostosowanie wybranych IRO do specyfiki segmentu) oraz warsztatach (również osobne spotkania z każdym segmentem).

W odniesieniu do wymogów szczegółowych standardów E1, w ramach procesu IRO dokonano analizy czynników klimatycznych i oceniono zarówno ryzyka fizyczne, jak i ryzyka przejścia w krótkim, średnim i długim horyzoncie czasowym, uwzględniając działalność własną Grupy oraz łańcuch wartości. Szczegółowy opis skutków istotnych ryzyk i szans klimatycznych (E1), w tym ich wpływu na model biznesowy i strategię, został przedstawiony w ujawnieniu ESRS 2 SBM-3.

W odniesieniu do tematu wody objętego standardem E3, w wyniku przeprowadzonej analizy jako istotny aspekt w tym obszarze wskazany został negatywny rzeczywisty wpływ na zużycie i pobór wody wynikający z budowy inwestycji, co dotyczy przede wszystkim procesów technologicznych wymagających intensywnego wykorzystania zasobów naturalnych - wód słodkich. Jednocześnie może to się wiązać z negatywnym rzeczywistym wpływem na środowisko związanym z dużą ilością zrzutów wody w porównaniu do jej poboru i potencjalnym wpływem realizowanych inwestycji na lokalne stosunki wodne (w tym odpływ wód opadowych i retencję). Nie zidentyfikowano istotnych negatywnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem wody. W 2025 roku nie zgłoszono przypadków emisji zanieczyszczeń do wód i gleb.

W realizowanych procesach budowlanych wykorzystywane są materiały budowlane w postaci półproduktów (np. betonu), które dostarczane są przez podmioty trzecie. Tym samym kluczowe oddziaływanie na otoczenie Grupy Unibep w odniesieniu do aspektu wody związane jest ze zużyciem wody w procesie produkcyjnym materiałów i surowców wykorzystywanych w procesie budowlanym. Wpływ ten ma charakter pośredni i uzależniony jest od skali realizowanych projektów budowlanych. Mając na uwadze zdwersyfikowane grono dostawców materiałów budowlanych oraz lokalizację działalności, aspekt dostępności wody nie wpływa istotnie na bieżące oraz przyszłe koszty działalności Grupy Unibep, jak również na poziom dostępności poszczególnych surowców i materiałów budowlanych.

W modelu biznesowym Grupy Unibep wpływ wykonywanych prac budowlanych na środowisko gruntowo wodne jest, co do zasady niewielki, a jego zasięg ogranicza się do terenu konkretnej inwestycji.

W przypadku Grupy Unibep żadna z lokalizacji prowadzenia działalności nie znajdowała się na obszarach narażonych na ekstremalnie wysokie ryzyko związane z wodą. Wysokie ryzyko związane z wodą zgodnie z WRI Aqueduct identyfikuje się na dwóch budowach realizowanych przez Grupę jako generalny wykonawca. Są to budowle prowadzone na terenie miasta Łodzi oraz w rejonie Powidza.

W przypadku tematów objętych standardem E4 Bioróżnorodność i ekosystemy stwierdzono, że występują istotna zależność pomiędzy lokalizacjami a wpływami. Wybrane inwestycje realizowane przez Grupę miały miejsce na terenie lub w pobliżu obszarów wrażliwych pod względem bioróżnorodności. Prowadzone są działania kompensacyjne wskazane w decyzjach środowiskowych. Nie analizowano kwestii zależności od

usług ekosystemowych, ryzyka systemowego oraz nie klasyfikowano ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością na fizyczne i transformacji.

Każda planowana inwestycja analizowana jest pod kątem zależności od bioróżnorodności i ekosystemów. Realizowane przez Grupę inwestycje oparte są o wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach, które zobowiązują Grupę do realizacji określonych w nich działań mających na celu ograniczenie negatywnego wpływu na bioróżnorodność. Obecny sposób identyfikacji wpływów, ryzyk i szans w Grupie Unibep realizowany jest w ramach wdrożonego systemu zarządzania środowiskowego. Podczas identyfikacji bierze się pod uwagę m.in. planowane do wykonania procesy i ich wpływ na bioróżnorodność, lokalizację inwestycji, opinie pracowników o sposobach oddziaływania na środowisko przyrodnicze w poszczególnych obszarach, bezpośrednie obserwacje i wywiady przeprowadzone w trakcie wizji lokalnych, dostępność środków technicznych. Zgodnie z przyjętymi kryteriami, podczas oceny brane są pod uwagę m.in. potencjalne korzyści lub szkody dla bioróżnorodności i ekosystemów, istnienie wymogów wynikających z odpowiedniego prawodawstwa z zakresu ochrony środowiska oraz częstotliwość występowania danego wpływu. Ze względu na złożoność działalności, nie przeprowadzono pełnej analizy usług ekosystemowych i klasyfikacji ryzyk. Na dzień publikacji raportu nie jest znana planowana data przeprowadzenia takiej analizy.

Zostały również przeanalizowane zagadnienia związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym, uwzględniając działalność własną Grupy oraz jej łańcuch wartości. Największa koncentracja wykorzystania zasobów oraz generowania odpadów występuje w następujących segmentach działalności:

- działalność budowlana infrastrukturalna
- działalność budowlana kubaturowa
- działalność budowlana modułowa.

Wskazane segmenty są bezpośrednio powiązane z wykorzystaniem materiałów budowlanych, powstawaniem odpadów budowlanych oraz możliwością wdrażania rozwiązań cyrkularnych w ramach realizowanych projektów.

W toku oceny zidentyfikowano następujące kluczowe zasoby wykorzystywane w działalności Grupy:

- (1) materiały mineralne i kruszywowe,
- (2) materiały cementowe i betonowe,
- (3) materiały ceramiczne,
- (4) materiały bitumiczne,
- (5) stal,
- (6) drewno i materiały drewnopochodne,
- (7) materiały gipsowe i włóknowe.

Hierarchizacja została przeprowadzona w oparciu o skalę zużycia, wpływ środowiskowy oraz znaczenie dla realizowanych projektów.

Kontynuowanie działalności bez dalszego zwiększania efektywności zasobowej może prowadzić do:

- wzrostu kosztów materiałów w związku z ich ograniczoną dostępnością,
- zwiększonej ekspozycji na ryzyka regulacyjne (np. w zakresie gospodarki odpadami),
- wzrostu oczekiwań inwestorów i klientów w zakresie zrównoważonego budownictwa,

Zidentyfikowane szanse obejmują w szczególności:

- optymalizację projektowania pod kątem ograniczenia odpadów,
 - zwiększenie wykorzystania materiałów z recyklingu,
-

- poprawę segregacji i odzysku odpadów budowlanych,
- rozwój współpracy z dostawcami w zakresie rozwiązań cyrkularnych,

Wykorzystanie tych możliwości może przyczynić się do poprawy efektywności operacyjnej oraz wzmocnienia pozycji konkurencyjnej Grupy. Grupa już obecnie wdraża rozwiązania z zakresu gospodarki o obiegu zamkniętym, w tym m.in. wykorzystuje materiały z odzysku (np. destrukta asfaltowy), jednak dalsze zwiększanie poziomu cyrkularności może wiązać się z dodatkowymi nakładami inwestycyjnymi oraz koniecznością dostosowania procesów technologicznych, przy czym największa koncentracja wykorzystania zasobów i związanych z nimi ryzyk występuje na etapie projektowania, zakupów materiałów oraz realizacji prac budowlanych w łańcuchu wartości.

W ramach analizy wszystkich obszarów tematycznych ESRS Grupa przeprowadziła konsultacje z interesariuszami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Konsultacje ze społecznościami wokół prowadzonych inwestycji odbywają się w sposób bieżący – w ramach realizowanych inwestycji udostępniane są informacje o dedykowanych kanałach kontaktowych, poprzez które można zgłaszać wszelkie zgłoszenia i opinie dotyczące prowadzonej działalności. Informacje i wnioski uzyskane w ten sposób były uwzględnione w dyskusjach warsztatowych DMA.

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

1. pozytywny lub negatywny,
2. istniejący lub potencjalny (czyli mogący wystąpić w przyszłości).

Wpływy zostały ocenione pod kątem następujących kryteriów:

1. skali i siły,
2. Zakresu,
3. odwracalności (w przypadku wpływów negatywnych),
4. prawdopodobieństwa wystąpienia (w przypadku wpływów potencjalnych).

Wstępnie zidentyfikowane IROs, każde opisane poprzez konkretne przykłady zjawisk i oddziaływań powiązanych z tematami istotnymi z listy AR 16, zostało poddane szczegółowej weryfikacji i ocenie w ramach warsztatów oraz ankiet z udziałem interesariuszy, co umożliwiło 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 rozsyłane 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. 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:

1. Krótkoterminowy (do roku),
2. Średnioterminowy (1-5 lat),
3. Długoterminowy (powyżej 5 lat).

Każde ryzyko i szansa ocenione zostały pod kątem następujących kryteriów:

1. Ocena finansowa (wielkość efektu finansowego),
2. 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. Wyniki analizy podwójnej istotności po eksperckiej analizie przedstawione zostały Zarządowi i Radzie Nadzorczej do oceny i wniesienia ewentualnych uwag. Wyniki zostały zatwierdzone bez zmian.

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

Jednostka ujawnia informacje wymagane przez ESRS w odniesieniu do wpływów, ryzyk i szans uznanych za istotne w wyniku przeprowadzonej oceny podwójnej istotności zgodnie z ESRS 1, sekcja 3.2. W ramach oceny istotności zastosowano jednolite kryteria oceny wpływów, ryzyk i szans. Próg odcięcia dla uznania IROs za istotne w analizie DMA wynosił 3,5.z

Jednostka ustaliła istotne informacje wymagające ujawnienia poprzez bezpośrednie powiązanie wyników analizy podwójnej istotności z wymogami ESRS. Każde IRO zostało przypisane do odpowiednich standardów tematycznych oraz punktów danych.

Poniższe tabele przedstawiają wszystkie wymogi ujawniania informacji zgodnie z ESRS 2 oraz standardami tematycznymi od ESRS E1 do G1, które zostały uznane za istotne dla Grupy Unibep i które stanowiły podstawę przygotowania niniejszego sprawozdania zrównoważonego rozwoju. Wymogi ujawnieniowe dotyczące tematów ocenionych jako nieistotne nie zostały uwzględnione.

TABELA ZGODNOŚCI Z ESRS

Nr ujawnienia	Nazwa ujawnienia	Strona w raporcie
ESRS 2 Ogólne ujawnienie informacji		
BP-1	Ogólna podstawa sporządzenia oświadczeń dotyczących zrównoważonego rozwoju	100
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	100

GOV-1	Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych	103
GOV-2	Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem	106
GOV-3	Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt.	107
GOV-4	Oświadczenie dotyczące należytej staranności	109
GOV-5	Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju	109
SBM-1	Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości	110
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	115
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	116
IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny materialnych wpływów, ryzyka i możliwości	124
IRO-2	Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte oświadczeniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju	129
ESRS E1 Zmiana klimatu		
GOV-3	Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt.	107
E1-1	Plan przejścia na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu	140
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	140
IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z klimatem	124
E1-2	Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	144
E1-3	Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej	145
E1-4	Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	147
E1-5	Zużycie energii i koszyk energetyczny	149
E1-6	Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych	151
E1-7	Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla	162
E1-8	Ustalanie wewnętrznych cen emisji dwutlenku węgla	162
E1-9	Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem	163
ESRS E3 Woda i zasoby morskie		
IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi	124
E3-1	Polityki związane z wodą i zasobami morskimi	163
E3-2	Działania i zasoby związane z politykami dotyczącymi wody i zasobów morskich	164
E3-3	Cele związane z wodą i zasobami morskimi	164
E3-4	Zużycie wody	165
E3-5	Przewidywane skutki finansowe wynikające z wpływów, ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi	166

ESRS E4 Bioróżnorodność i ekosystemy		
E4-1	Plan przejścia w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów oraz uwzględnienie bioróżnorodności i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym	166
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	171
IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami	124
E4-2	Polityki związane z bioróżnorodnością i ekosystemami	167
E4-3	Działania i zasoby związane z bioróżnorodnością i ekosystemami	168
E4-4	Cele związane z bioróżnorodnością i ekosystemami	170
E4-5	Mierniki wpływu związane ze zmianą w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów	171
E4-6	Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami	174
ESRS E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym		
IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	124
E5-1	Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	174
E5-2	Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	174
E5-3	Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	177
E5-4	Zasoby wprowadzane	178
E5-5	Zasoby odprowadzane	179
E5-6	Przewidywane skutki finansowe wynikające z wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	181
ESRS S1 Osoby świadczące pracę na rzecz przedsiębiorstwa		
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	194
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	194
S1-1	Polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi	195
S1-2	Procedury współpracy z własnymi pracownikami i przedstawicielami pracowników w zakresie wpływów	199
S1-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze	200
S1-4	Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własnych pracowników oraz stosowanie podejść służących ograniczeniu istotnego ryzyka i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi oraz skuteczność tych działań	202
S1-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	205
S1-6	Charakterystyka pracowników jednostki	209
S1-7	Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki	210
S1-8	Zakres rokowań zbiorowych i dialogu społecznego	210
S1-9	Miernik różnorodności	211
S1-10	Adekwatna płaca	211
S1-11	Ochrona socjalna	211

S1-12	Osoby z niepełnosprawnościami	213
S1-13	Mierniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności	213
S1-14	Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy	217
S1-15	Mierniki równowagi między życiem zawodowym a prywatnym	218
S1-16	Mierniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)	218
S1-17	Incydenty, skargi i poważne oddziaływania na przestrzeganie praw człowieka	219
ESRS S2 Pracownicy w łańcuchu wartości		
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	219
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	219
S2-1	Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości	220
S2-2	Procesy współpracy z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów	221
S2-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	222
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	222
S2-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami	224
ESRS S3 Dotknięte społeczności		
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	224
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	224
S3-1	Polityki związane z dotkniętymi społecznościami	224
S3-2	Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami	225
S3-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez dotknięte społeczności	225
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	226
S3-5	Cele dotyczące zarządzania istotnym negatywnym wpływem, zwiększania pozytywnego wpływu i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	226
ESRS S4 Konsumenty i użytkownicy końcowi		
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	227
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	227
S4-1	Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi	227
S4-2	Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi	228
S4-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez konsumentów i użytkowników końcowych	229

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	229
S4-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	232
ESRS G1 Ład zarządczy		
GOV-1	Rola organów administrujących, nadzorczych i zarządzających	233
IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny materialnych wpływów, ryzyka i możliwości	233
G1-1	Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna	233
G1-2	Zarządzanie relacjami z dostawcami	238
G1-3	Zapobieganie korupcji i przekupstwu oraz ich wykrywanie	238
G1-4	Incydenty korupcji lub przekupstwa	241

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	Odniesienie do trzeciego filaru	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie	Strona w raporcie
ESRS 2 GOV-1 Zróżnicowanie członków zarządu ze względu na płeć (pkt 21 lit. d))	Wskaźnik nr 13 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816		105
ESRS 2 GOV-1 Odsetek członków organów, którzy są niezależni (pkt 21 lit. e))			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816		104
ESRS 2 GOV-4 Oświadczenie w sprawie należytej staranności (pkt 30)	Wskaźnik nr 10 w tabeli 3 w załączniku I				109
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z działaniami dotyczącymi paliw kopalnych (pkt 40 lit. d) ppkt (i))	Wskaźnik nr 4 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, Tabela 1: Informacje jakościowe na temat ryzyka z zakresu ochrony środowiska i Tabela 2: Informacje jakościowe na	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nie dotyczy

		temat ryzyka społecznego			
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z produkcją chemikaliów (pkt 40 lit. d) ppkt (ii))	Wskaźnik nr 9 w tabeli 2 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nie dotyczy
ESRS 2 SBM-1 Udział w działalności związanej z kontrowersyjną bronią (pkt 40 lit. d) ppkt (iii))	Wskaźnik nr 14 w tabeli 1 w załączniku I		Art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818(7), załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nie dotyczy
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z uprawą i produkcją tytoniu (pkt 40 lit. d) ppkt (iv))			Art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nie dotyczy
ESRS E1-1 Plan przejścia służący osiągnięciu neutralności klimatycznej do 2050 r. (pkt 14)				Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	140
ESRS E1-1 Jednostki wykluczone z zakresu obowiązywania wskaźników referencyjnych dostosowanych do porozumienia paryskiego (pkt 16 lit. g))		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 1: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności	Art. 12 ust. 1 lit. d)–g) oraz art. 12 ust. 2 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		Nie dotyczy
ESRS E1-4 Cele redukcji emisji gazów cieplarnianych (pkt 34)	Wskaźnik nr 4 w tabeli 2 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: wskaźniki dostosowania	Art. 6 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		147-148
ESRS E1-5 Zużycie energii z kopalnych źródeł zdezagregowane w podziale na źródła (pkt 38)	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 i wskaźnik nr 5 w tabeli 2 w załączniku I				149-150

ESRS E1-5 Zużycie energii i koszyk energetyczny (pkt 37)	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 w załączniku I				150
ESRS E1-5 Energochłonność powiązana z działaniami podejmowanymi w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat (pkt 40–43)	Wskaźnik nr 6 w tabeli 1 w załączniku I				150
ESRS E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1, 2, 3 brutto i całkowite emisje gazów cieplarnianych (pkt 44)	Wskaźniki nr 1 i 2 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 1: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności	Art. 5 ust. 1, art. 6) i art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		160
ESRS E1-6 Intensywność emisji gazów cieplarnianych brutto (pkt 53–55)	Wskaźnik nr 3 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: wskaźniki dostosowania	Art. 8 ust. 1) rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		162
ESRS E1-7 Usuwanie gazów cieplarnianych i jednostki emisji dwutlenku węgla (pkt 56)				Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	162
ESRS E1-9 Ekspozycja portfela odniesienia na ryzyko fizyczne związane z klimatem (pkt 66)			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nieraportowane
ESRS E1-9 Dezagregacja kwot pieniężnych według nagłego i długotrwałego ryzyka fizycznego (pkt 66 lit. a)) ESRS E1-9 Lokalizacja znaczących składników aktywów obciążonych istotnym ryzykiem fizycznym (pkt 66 lit. c))		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 46 i 47 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 5 Portfel bankowy – Ryzyko fizyczne związane ze			Nieraportowane

		zmianami klimatu: ekspozycje podlegające ryzyku fizycznemu.			
ESRS E1-9 Podział wartości księgowej nieruchomości według klas efektywności energetycznej (pkt 67 lit. c))		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 34 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 2: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: kredyty zabezpieczone nieruchomościami - efektywność energetyczna zabezpieczeń			Nieraportowane
ESRS E1-9 Stopień ekspozycji portfela na szanse związane z klimatem (pkt 69)			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		Nieraportowane
ESRS E2-4 Ilość każdego czynnika zanieczyszczającego wymienionego w załączniku II do rozporządzenia w sprawie E-PRTR (Europejski Rejestr Uwalniania i Transferu Zanieczyszczeń) emitowanego do powietrza, wody i gleby (pkt 28)	Wskaźnik nr 8 w tabeli 1 w załączniku I, wskaźnik nr 2 w tabeli 2 w załączniku I, wskaźnik nr 1 w tabeli 2 w załączniku I oraz wskaźnik nr 3 w tabeli 2 w załączniku I				Nieraportowane
ESRS E3-1 Woda i zasoby morskie (pkt 9)	Wskaźnik nr 7 w tabeli 2 w załączniku I				163-164
ESRS E3-1 Specjalna polityka (pkt 13)	Wskaźnik nr 8 w tabeli 2 w załączniku I				164
ESRS E3-1 Zrównoważone praktyki w dziedzinie mórz i oceanów (pkt 14)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I				164
ESRS E3-4 Całkowita ilość wody poddanej recyklingowi i ponownemu użyciu (pkt 28 lit. c))	Wskaźnik nr 6.2 w tabeli 2 w załączniku I				165
ESRS E3-4 Całkowite zużycie wody w m3 na przychód netto z własnych operacji (pkt 29)	Wskaźnik nr 6.1 w tabeli 2 w załączniku I				165
ESRS 2 SBM-3-E4 (pkt 16 lit. a) ppkt (i))	Wskaźnik nr 7 w tabeli 1 w załączniku I				171
ESRS 2 SBM-3-E4 (pkt 16 lit. b))	Wskaźnik nr 10 w tabeli 2 w załączniku I				171

ESRS 2 SBM-3-E4 (pkt 16 lit. c))	Wskaźnik nr 14 w tabeli 2 w załączniku I				171-173
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie gruntów/rolnictwa (pkt 24 lit. b))	Wskaźnik nr 11 w tabeli 2 w załączniku I				Nie dotyczy
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie oceanów/mórz (pkt 24 lit. c))	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I				Nie dotyczy
ESRS E4-2 Polityki na rzecz przeciwdziałania wylesianiu (pkt 24 lit. d))	Wskaźnik nr 15 w tabeli 2 w załączniku I				Nie dotyczy
ESRS E5-5 Odpady niepoddawane recyklingowi (pkt 37 lit. d))	Wskaźnik nr 13 w tabeli 2 w załączniku I				181
ESRS E5-5 Odpady niebezpieczne i odpady promieniotwórcze (pkt 39)	Wskaźnik nr 9 w tabeli 1 w załączniku I				181
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy przymusowej (pkt 14 lit. f))	Wskaźnik nr 13 w tabeli 3 w załączniku I				194
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci (pkt 14 lit. g))	Wskaźnik nr 12 w tabeli 3 w załączniku I				194
ESRS S1-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka (pkt 20)	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				195-199
ESRS S1-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1–8 (pkt 21)			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		197
ESRS S1-1 Procedury i środki na rzecz zapobiegania handlowi ludźmi (pkt 22)	Wskaźnik nr 11 w tabeli 3 w załączniku I				197
ESRS S1-1 Polityka lub system zarządzania służące zapobieganiu wypadkom przy pracy (pkt 23)	Wskaźnik nr 1 w tabeli 3 w załączniku I				198-199
ESRS S1-3 Mechanizmy rozpatrywania skarg (pkt 32 lit. c))	Wskaźnik nr 5 w tabeli 3 w załączniku I				202
ESRS S1-14 Liczba zgonów związanych z pracą oraz liczba i wskaźnik wypadków związanych z pracą (pkt 88 lit. b) i c))	Wskaźnik nr 2 w tabeli 3 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		217
ESRS S1-14 Liczba dni straconych z powodu urazów, wypadków, ofiar	Wskaźnik nr 3 w tabeli 3 w załączniku I				217

śmiertelnych lub chorób (pkt 88 lit. e))					
ESRS S1-16 Nieskorygowana luka płacowa między kobietami a mężczyznami (pkt 97 lit. a))	Wskaźnik nr 12 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		219
ESRS S1-16 Nadmierny poziom wynagrodzenia dyrektora generalnego (pkt 97 lit. b))	Wskaźnik nr 8 w tabeli 3 w załączniku I				218
ESRS S1-17 Przypadki dyskryminacji (pkt 103 lit. a))	Wskaźnik nr 7 w tabeli 3 w załączniku I				219
ESRS S1-17 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD (pkt 104 lit. a))	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 i wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		219
ESRS 2 SBM-3-S2 Znaczące ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci lub pracy przymusowej w łańcuchu wartości (pkt 11 lit. b))	Wskaźniki nr 12 i nr 13 w tabeli 3 w załączniku I				Nie dotyczy
ESRS S2-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka (pkt 17)	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				220-221
ESRS S2-1 Polityki związane z pracownikami i pracowniczkami w łańcuchu wartości (pkt 18)	Wskaźnik nr 11 i nr 4 w tabeli 3 w załączniku I				220-221
ESRS S2-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD (pkt 19)	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		221
ESRS S2-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1–8 (pkt 19)			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		221
ESRS S2-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka związane z łańcuchem wartości na wyższym i niższym szczeblu (pkt 36)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I				223

ESRS S3-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka (pkt 16)	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 w załączniku I i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				224-225
ESRS S3-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, zasad MOP lub wytycznych OECD (pkt 17)	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		224-225
ESRS S3-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka (pkt 36)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I				227
ESRS S4-1 Polityka odnosząca się do konsumentów i użytkowników końcowych (pkt 16)	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				228
ESRS S4-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD (pkt 17)	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		228
ESRS S4-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka (pkt 35)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I				Nie dotyczy
ESRS G1-1 Konwencja Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji (pkt 10 lit. b))	Wskaźnik nr 15 w tabeli 3 w załączniku I				Nie dotyczy
ESRS G1-1 Ochrona sygnalistów (pkt 10 lit. d))	Wskaźnik nr 6 w tabeli 3 w załączniku I				Nie dotyczy
ESRS G1-4 Grzywny za naruszenie przepisów antykorupcyjnych i przepisów w sprawie zwalczania przekupstw (pkt 24 lit. a))	Wskaźnik nr 17 w tabeli 3 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		241
ESRS G1-4 Normy w zakresie przeciwdziałania korupcji i przekupstwu (pkt 24 lit. b))	Wskaźnik nr 16 w tabeli 3 w załączniku I				241

9.2. ŚRODOWISKO NATURALNE

E1 Zmiana klimatu

E1-1 Plan przejścia na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu

Grupa Unibep na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiada planu przejścia na potrzeby łagodzenia zmian klimatu. Z końcem 2025 roku rozpoczęły się prace nad jego opracowaniem.

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

W grudniu 2024 r. Grupa Unibep przeprowadziła analizę scenariuszy związanych z klimatem, korzystając z wytycznych TCFD, aby ocenić szanse, ryzyka fizyczne i ryzyka przejścia mające wpływ na odporność naszej strategii biznesowej. W ramach prac nad raportem za 2025 rok dokonano przeglądu i aktualizacji oceny ryzyk i szans klimatycznych, z uwzględnieniem wyników analizy scenariuszowej oraz aktualnych uwarunkowań regulacyjnych i rynkowych.

Przeprowadzona analiza scenariuszy klimatycznych została wykorzystana również jako jedno z kluczowych narzędzi identyfikacji i oceny istotnych ryzyk i szans związanych z klimatem w ramach analizy podwójnej istotności, obejmując ryzyka fizyczne i przejścia oraz potencjalne szanse wynikające ze zmiany regulacji i oczekiwań rynkowych.

Analiza odporności klimatycznej została przeprowadzona w oparciu o cztery ścieżki scenariuszowe IPCC RCP:

- RCP 1.9, zakładająca globalny wzrost temperatur o ok. 1,5°C (do końca stulecia). To uporządkowana ścieżka globalnie odpowiedzialnego podejścia do zmian klimatu, obejmująca 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.
- RCP 2.6, zakładający globalny wzrost temperatur o ok. 1,8°C (do końca stulecia). W tym scenariuszu zmiany technologiczne postępują stopniowo, natomiast dość wcześnie zaostżana jest polityka klimatyczna.
- RCP 4.5, zakładająca globalny wzrost temperatur o ok. 3°C (do końca stulecia). 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.
- RCP 6.0 / 8.5, zakładająca globalny wzrost temperatur powyżej 4°C (do końca stulecia). W tym scenariuszu zakładany jest utrzymujący się wysoki poziom wykorzystania paliw kopalnych oraz ograniczona skuteczność polityk klimatycznych, co przekłada się na bardzo wysoki poziom emisji i narastanie skutków zmiany klimatu. Scenariusz ten pozwala na przetestowanie efektów skrajnie 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.

Przeprowadzona analiza scenariuszowa wykazała zróżnicowany poziom odporności modelu biznesowego Spółki w zależności od rodzaju ryzyka (fizyczne vs. przejścia) oraz przyjętej ścieżki klimatycznej.

W scenariuszu wysokiej emisji (RCP 8.5 / 6.0) kluczowe znaczenie mają rosnące ryzyka fizyczne, w tym częstsze ekstremalne zjawiska pogodowe, które mogą prowadzić do zakłóceń realizacji projektów, opóźnień realizacyjnych, zakłóceń łańcucha dostaw i potencjalnie dodatkowych kosztów realizacji projektów. W tym scenariuszu odporność modelu biznesowego oceniono jako stosunkowo niską.

W scenariuszu umiarkowanym (RCP 4.5) występuje jednocześnie ekspozycja na ryzyka przejścia (m.in. dostosowanie do regulacji klimatycznych, koszty adaptacyjne, ryzyko kontraktowe i reputacyjne) oraz ryzyka fizyczne (m.in. ulewy, fale upałów, zakłócenia u dostawców).

Odporność modelu biznesowego zarówno na ryzyka przejścia, jak i fizyczne została oceniona jako umiarkowana.

W scenariuszu niskoemisyjnym (RCP 2.6) dominują ryzyka przejścia związane z dekarbonizacją, modernizacją procesów oraz rosnącymi wymaganiami regulacyjnymi. Jednocześnie skala ryzyk fizycznych jest niższa niż w scenariuszach wysokiej emisji.

Odporność modelu biznesowego na ryzyka przejścia została oceniona jako stosunkowo niska, natomiast na ryzyka fizyczne jako wysoka.

W scenariuszu ambitnej transformacji klimatycznej (RCP 1.9) główne wyzwania mają charakter regulacyjno-transformacyjny (m.in. pełna elektryfikacja, wysokie ceny emisji, obowiązki raportowe). Nie zidentyfikowano dodatkowych ryzyk fizycznych względem stanu obecnego.

Odporność modelu biznesowego na ryzyka przejścia została oceniona jako niska, natomiast na ryzyka fizyczne jako bardzo wysoka.

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. 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 celu zwiększenie efektywności energetycznej operacji Grupy. Strategia zaczęła być 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

Na dzień publikacji raportu Grupa Unibep nie przyjęła do stosowania odrębnej, dedykowanej polityki związanej z łagodzeniem zmian klimatu i przystosowaniem się do niej. Grupa prowadzi obecnie prace nad przygotowaniem takiej polityki, która docelowo skonsoliduje podejście do zarządzania kwestiami klimatycznymi.

Na potrzeby ujawnień zgodnie z ESRS Grupa traktuje jednak obowiązującą **Politykę Zintegrowanych Systemów Zarządzania (ZSZ)** oraz przyjętą **Strategię ESG Grupy Unibep** jako **formalne polityki w obszarze klimatu**, które już obecnie adresują istotne wpływy, ryzyka i szanse związane z klimatem. Dokumenty te stanowią ramy zarządzania działaniami Grupy w zakresie łagodzenia zmiany klimatu i przystosowania się do niej do czasu przyjęcia odrębnej polityki klimatycznej. Polityka została opisana zgodnie z MDR-P w E3-1.

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.

W ramach Polityki ZSZ oraz Strategii ESG kwestie klimatyczne są adresowane w następujący sposób:

- **łagodzenie zmiany klimatu** - poprzez wyznaczenie celów redukcji emisji gazów cieplarnianych oraz realizację działań ograniczających emisyjność procesów i realizowanych projektów,
- **przystosowanie się do zmiany klimatu** - poprzez uwzględnianie ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia w planowaniu działalności oraz w procesach realizacji projektów,
- **efektywność energetyczna** - poprzez działania ukierunkowane na racjonalne i efektywne wykorzystanie energii w działalności operacyjnej i projektowej,
- **wykorzystywanie energii odnawialnej** - poprzez rozwój działalności w segmentach energetycznym i przemysłowym oraz realizację projektów wspierających transformację energetyczną,
- **inne obszary** - poprzez rozwój i oferowanie niskoemisyjnych technologii budowlanych, w tym technologii modułowej drewnianej rozwijanej przez spółkę Unihouse.

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. Grupa obecnie prowadzi prace nad opracowaniem strategii ESG na lata 2026-2030.

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 ciągły rozwój działalności segmentu energetycznego, rozwój działalności w segmencie kolejowym oraz spółki Unihouse, oferującej rozwiązania w technologii drewnianej modułowej.

E1-3 Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej

Grupa Unibep prowadzi działania ukierunkowane na ograniczanie zużycia energii elektrycznej, ciepłej oraz paliw, a tym samym na redukcję emisji gazów cieplarnianych organizacji, zgodnie z przyjętą strategią zrównoważonego rozwoju. Działania te koncentrują się przede wszystkim na poprawie efektywności energetycznej własnych operacji oraz na racjonalnym gospodarowaniu zasobami energetycznymi w toku realizacji projektów budowlanych.

Ze względu na projektowy i zmienny charakter działalności budowlanej Grupa nie określa odrębnych, ilościowych poziomów osiągniętej ani spodziewanej redukcji emisji GHG przypisanych do poszczególnych działań. Wpływ podejmowanych działań na poziom emisji jest oceniany łącznie, w ramach bieżącego monitoringu zużycia energii i paliw oraz wyliczeń śladu węglowego organizacji.

Równoległe do działań ukierunkowanych na łagodzenie zmian klimatu Grupa Unibep podejmuje również działania o charakterze adaptacyjnym, mające na celu ograniczenie wpływu fizycznych skutków zmiany klimatu na realizowane projekty i działalność operacyjną. Obejmują one w szczególności uwzględnianie ryzyk związanych z ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi w planowaniu i organizacji robót budowlanych, dostosowywanie harmonogramów prac do warunków pogodowych, stosowanie rozwiązań technicznych zwiększających odporność obiektów i infrastruktury oraz bieżące reagowanie na zdarzenia mogące wpływać na bezpieczeństwo pracowników i ciągłość realizacji projektów.

Kluczowe działania podejmowane w celu łagodzenia zmian klimatu dotyczą przede wszystkim własnych operacji Grupy Unibep (zakres 1 i 2), obejmując działalność biurową, place budów, flotę pojazdów oraz zaplecze techniczne, a także wybrane elementy łańcucha wartości w zakresie organizacji transportu i dostaw. Działania te mają charakter ciągły i są realizowane w perspektywie krótkoterminowej, z założeniem ich kontynuacji i stopniowego rozwoju w perspektywie średnio- i długoterminowej, zgodnie z obowiązującą oraz opracowywaną Strategią ESG Grupy.

Działania realizowane w 2025 roku obejmowały w szczególności:

Analiza rynku i przygotowanie umowy sprzedaży energii opartej o zapisy porozumienia PPA

W 2025 roku kontynuowano analizę rynku energii obejmującą ocenę dostępnych ofert, trendów cenowych oraz warunków współpracy z dostawcami energii odnawialnej. Na jej podstawie przygotowano pilotażowy projekt umowy sprzedaży energii w modelu opartym m.in. na porozumieniu cPPA, uwzględniającym kluczowe zapisy dotyczące dostaw energii bezpośrednio od wytwórcy. Umowa została zawarta na rok, dotyczy wytwórni mieszanek mineralno-asfaltowych oraz wybranych obiektów biurowych, wartość volumenu to ok. 1,7 GWh. Działanie to wspiera bezpieczeństwo energetyczne organizacji oraz realizację celów klimatycznych poprzez zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych w strukturze zakupowej.

Opracowanie Standardów OŚ dotyczących ograniczania zużycia wody oraz nośników energii

W 2025 roku Grupa opracowała projekt Standardów Ochrony Środowiska, obejmujących zasady i wytyczne dotyczące ograniczania zużycia wody oraz nośników energii. Dokument zawiera rekomendacje techniczne i proceduralne wspierające bardziej efektywne gospodarowanie zasobami, a także identyfikuje obszary dobrych praktyk środowiskowych.

Na obecnym etapie Standardy zostały przygotowane i przedstawione do dalszych konsultacji wewnętrznych, obejmujących zarówno analizę merytoryczną, jak i ocenę ich stosowalności operacyjnej. Po uzyskaniu akceptacji Zarządu planowane jest ich formalne przyjęcie oraz wdrożenie w roku 2026.

Konkurs skierowany do pracowników firmy mający na celu znalezienie sposobów na ograniczenie zużycia mediów

W 2025 roku Grupa przeprowadziła konkurs skierowany do pracowników wszystkich spółek, którego celem było pozyskanie pomysłów na ograniczenie zużycia mediów, w szczególności energii elektrycznej, wody, ciepła oraz paliw. Inicjatywa miała na celu aktywne zaangażowanie pracowników w proces identyfikacji możliwości poprawy efektywności zasobowej oraz budowania kultury prośrodowiskowej w organizacji. Komisja oceniła wszystkie zgłoszenia pod kątem wykonalności, potencjalnych oszczędności oraz zgodności z kierunkami rozwoju środowiskowego Grupy.

W wyniku oceny wybrano dwa projekty, które zostały rekomendowane do dalszych prac i zaplanowano ich wdrożenie w kolejnym roku jako element rozbudowy opracowanych wcześniej Standardów Ochrony Środowiska dotyczących racjonalnego zużycia mediów.

Działanie to przyczyniło się do zwiększenia świadomości pracowników w zakresie odpowiedzialnego korzystania z zasobów oraz wzmocniło ich udział w kształtowaniu kierunków działań środowiskowych Grupy.

W 2025 roku Grupa Unibep kontynuowała działania nakierowane na redukcję własnych emisji gazów cieplarnianych w zakresach 1 i 2, wdrożone w latach poprzednich, w tym w 2024 roku, bez ich istotnego rozszerzania. Działania te miały charakter ciągły, były realizowane w ramach bieżącej działalności operacyjnej Grupy i obejmowały w szczególności:

- świadomy wybór dostawców energii elektrycznej (preferowanie tych o niższym wskaźniku emisyjności CO₂),
- kontynuowanie planu racjonalizacji zużycia 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,
- zapewnienie pracownikom komunikacji zbiorowej, monitorowanie wskaźników dotyczących energochłonności; prowadzenie bilansów energetycznych; poszerzenie analizy w zakresie poprawy efektywności energetycznej i ograniczenia zużycia energii dla lokalizacji stałych i obszaru budów.

Ponadto Grupa podejmuje działania edukacyjne, promując wśród pracowników, podwykonawców oraz pozostałych interesariuszy postawy ekologiczne, m.in. poprzez szkolenia i prelekcje.

Na bieżąco monitorowane są wskaźniki dotyczące śladu węglowego, które są podstawą do podejmowania działań związanych z łagodzeniem zmian klimatu. Raportowane jest zużycie m.in. paliw i energii, bezpośrednio w okresach miesięcznych oraz na bieżąco przez platformę WEBCON umożliwiającą kompleksowe raportowanie zużyć mediów poprzez dedykowane formularze do jednostki agregującej dane środowiskowe oraz dane z systemu Microsoft Dynamics (Unihouse S.A.), 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 perspektywie krótkoterminowym są działania w obszarach efektywności energetycznej. W analizowanym okresie Grupa nie zidentyfikowała dźwigni dekarbonizacji opartych na wykorzystaniu zasobów przyrody w ramach własnej działalności operacyjnej. Grupa Unibep nadal pracuje nad wdrożeniem systemu pozwalającego na bieżącą identyfikację obszarów wrażliwych energetycznie.

W 2025 roku łączna emisja gazów cieplarnianych w zakresach 1 i 2 (metoda market-based) wzrosła o 2,6% w porównaniu do roku poprzedniego. Wzrost ten wynika m.in. z faktu, że na etapie sporządzania niniejszego raportu w kalkulacji emisji nie uwzględniono gwarancji pochodzenia energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, ze względu na brak ich formalnego potwierdzenia na moment publikacji raportu. Uwzględnienie tych instrumentów może wpłynąć na ostateczny poziom raportowanych emisji w ujęciu market-based. Jednocześnie w ujęciu location-based emisje gazów cieplarnianych w zakresach 1 i 2 w 2025 roku zmniejszyły się o 4,2% względem 2024 roku.

Całkowity poziom emisji pozostaje zbliżony do roku 2024, co odzwierciedla kontynuację wcześniej wdrożonych działań oraz brak istotnych zmian w profilu działalności operacyjnej Grupy w analizowanym okresie. Grupa Unibep oczekuje, że realizacja działań z opracowywanego planu przejścia przyczyni się do systematycznej redukcji emisji gazów cieplarnianych oraz dalszej poprawy efektywności energetycznej w perspektywie średnio- i długoterminowej.

W okresie sprawozdawczym Grupa Unibep nie zidentyfikowała faktycznych istotnych negatywnych wpływów na osoby wymagających zastosowania środków naprawczych w związku z emisjami gazów cieplarnianych lub zużyciem energii. W związku z tym nie podejmowano odrębnych działań naprawczych, a działania Grupy koncentrowały się na prewencji oraz ograniczaniu potencjalnych wpływów poprzez bieżące monitorowanie zużycia energii i emisji.

Grupa Unibep nie wyodrębniła w sprawozdaniu finansowym zasobów finansowych umożliwiających realizację działań w obszarze łagodzenia zmian klimatu. Działania są finansowane i alokowane w ramach bieżącej działalności operacyjnej, w zależności od ich skali oraz potrzeb.

E1-4 Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

Grupa Unibep przyjęła w roku 2022 przez Radę Nadzorczą Grupy Unibep dokument pt. „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 zmian 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 metody rynkowej) o co najmniej 38 % do 2030 roku w porównaniu do roku bazowego (2021 rok).

Reprezentatywność roku bazowego względem którego mierzone są postępy w realizacji celów redukcji emisji gazów cieplarnianych, w tym w odniesieniu do zakresu objętych działań i struktury organizacyjnej, została przeanalizowana pod kątem wpływu czynników zewnętrznych oraz spójności metodologicznej. W wyniku przeprowadzonych analiz potwierdzono, że w 2021 roku nie wystąpiły anomalie temperaturowe ani inne nadzwyczajne zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na poziom emisji lub zaburzyć porównywalność danych. Tym samym rok bazowy uznano za reprezentatywny punkt odniesienia do oceny postępów w realizacji przyjętych celów klimatycznych. Gazy cieplarniane objęte celem to: CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆, NF₃. 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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie podjęła decyzji o ustaleniu celów redukcyjnych dla zakresu 3 w najbliższym okresie. Ze względu na brak zdefiniowanych celów redukcyjnych dla zakresu 3 oraz ograniczoną dostępność kompletnych i porównywalnych danych w łańcuchu wartości, Grupa nie prowadzi obecnie monitoringu skuteczności polityk i działań w odniesieniu do emisji gazów cieplarnianych w zakresie 3.

Grupa nie poddała również swoich celów klimatycznych walidacji przez Science Based Targets (SBTi). Cele redukcji emisji gazów cieplarnianych zostały wyznaczone w oparciu o analizę wewnętrzną Grupy Unibep oraz dostępne wytyczne naukowe (IPCC, SBTi) i nie były przedmiotem formalnych konsultacji z interesariuszami zewnętrznymi. Od momentu ich przyjęcia nie wprowadzano istotnych zmian w zakresie poziomu celów redukcyjnych, stosowanych mierników ani kluczowych założeń i metod pomiaru emisji.

W ramach zobowiązania związanego z dostarczaniem zrównoważonych środowiskowo rozwiązań, ambicją Grupy jest dążenie do rozwoju budownictwa energetycznego, które wspierałoby przejście na niskoemisyjną gospodarkę, certyfikowanie środowiskowo projektów deweloperskich oraz konsekwentne promowanie budownictwa modułowego drewnianego.

Realizacja celów Grupy podlega 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. W momencie publikacji raportu Grupa Unibep jest w trakcie pozyskiwania gwarancji pochodzenia energii elektrycznej za 2025 rok. W roku 2024 Grupa uzyskała gwarancje pochodzenia energii elektrycznej w wolumenie 2468 MWh, które zostały ujęte jako korekta w danych dotyczących struktury zużycia energii elektrycznej.

Rok bazowy (2021) stanowi poziom odniesienia w wysokości 20 699 tCO₂e (zakres 1: 8 330 tCO₂e; zakres 2 market-based: 12 369 tCO₂e). Osiągnięcie celu oznacza konieczność ograniczenia łącznych emisji Grupy Unibep do poziomu około 12 833 tCO₂e w 2030 roku. W 2025 roku łączna emisja w zakresie 1 i 2 (market-based) wyniosła 24 547 tCO₂e, co oznacza wzrost o 18,6% względem roku bazowego. Tym samym Grupa znajduje się obecnie powyżej ścieżki redukcyjnej wymaganej do osiągnięcia celu na 2030 rok. Analiza struktury emisji wskazuje, że pomimo konsekwentnej redukcji emisji w zakresie 2 (-20,7% dla metody market-based względem 2021 r.), wzrost emisji bezpośrednich w zakresie 1 (+77% względem roku bazowego) istotnie wpływa na całkowity poziom śladu węglowego i oddala organizację od założonego celu strategicznego.

Pracując nad strategią na lata 2026-2030 Grupa Unibep dokona oceny i weryfikacji ustanowionych celów i zobowiązań 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.

Na obecnym etapie Grupa Unibep nie identyfikuje bezpośrednich, mierzalnych powiązań pomiędzy poszczególnymi dźwigniami dekarbonizacji a poziomem realizacji celu redukcji emisji gazów cieplarnianych. Wynika to z projektowego charakteru działalności oraz zmienności portfela realizowanych inwestycji.

Zobowiązania dotyczące podążania w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym oraz związane z dbałością o bioróżnorodność na wszystkich etapach działań Grupy 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-Asfaltowych w Oddziale Infrastruktury Unibep S.A.,
- pracy maszyn i urządzeń podczas realizowania prac budowlanych,
- działalności administracyjnej,
- wykorzystania pojazdów służbowych.

W 2024 roku Grupa Unibep zużyła 2468 MWh zakupionej zeroemisyjnej energii elektrycznej, co potwierdzone jest otrzymanymi gwarancjami pochodzenia. Na dzień sporządzania sprawozdania Grupa Unibep nie posiada dowodów na korzystanie w 2025 r. z dostaw energii elektrycznej z gwarancjami pochodzenia i/lub certyfikatami potwierdzającymi pochodzenie energii z odnawialnych źródeł energii.

Grupa Unibep w 2025 r. nie sprzedawała energii.

Grupa Unibep raportuje całkowite zużycie energii elektrycznej oraz pozostałych mediów energetycznych zakupionych na potrzeby prowadzonej działalności oraz realizacji kontraktów budowlanych. Zużycie to jest raportowane jako emisje pośrednie (zakres 2) zgodnie z metodyką GHG Protocol. Energia elektryczna używana na placach budów przez podwykonawców jest ujmowana po stronie Grupy jako zużycie energii związane z realizacją kontraktów budowlanych. Wynika to z faktu, że Grupa, działając jako generalny wykonawca, zawiera umowy z dostawcami energii, ponosi koszty mediów oraz zarządza infrastrukturą energetyczną na budowie. Brak możliwości wydzielenia zużycia energii przez poszczególnych podwykonawców lub spółki Grupy wynika z braku odrębnych liczników lub podliczników oraz braku systemów pomiarowych i rozliczeniowych umożliwiających wiarygodne przypisanie zużycia energii do konkretnych podmiotów. 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, ponieważ pozostaje bezpośrednio związana z prowadzoną działalnością operacyjną i realizacją kontraktów budowlanych.

Dane dotyczące zużycia paliw i energii w Grupie Unibep przekazywane są w wewnętrznych raportach dotyczących monitorowania ochrony środowiska i/lub w ramach wewnętrznych systemów księgowych. 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 koszyk energetyczny	2024	2024 skorygowany	2025	Różnica % 24 - 25
1	Zużycie paliwa z węgla i produktów węglowych (MWh)	0	0	0	0
2	Zużycie paliwa z ropy naftowej i produktów naftowych (MWh)	47 741	47 741	52 721	10,4%
3	Zużycie paliwa z gazu ziemnego (MWh)	3 307	3 307	5 770	74,5%

4	Zużycie paliw z innych źródeł kopalnych (MWh)	0	0	0	0
5	Zużycie zakupionej lub pozyskanej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodzenia ze źródeł kopalnych (MWh)	19 874	17 406*	15 072**	-13,4%
6	Całkowite zużycie energii ze źródeł kopalnych (MWh) (obliczane jako suma wierszy od 1 do 5)	70 922	68 454	73 563	7,5%
	Udział źródeł kopalnych w całkowitym zużyciu energii (%)	99,6%	96,1%	99,6%	3,6%
7	Zużycie energii ze źródeł jądrowych (MWh)	0	0	0	0
	Udział zużycia energii ze źródeł jądrowych w całkowitym zużyciu energii (%)	0	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)	116	116	91,07	-21,5%
9	Zużycie zakupionej lub pozyskanej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodzenia ze źródeł odnawialnych (MWh)	0	2 468*	0**	-100%
10	Zużycie samodzielnie wytworzonej energii odnawialnej bez paliwa (MWh)	161	161	183	13,9%
11	Całkowite zużycie energii odnawialnej (MWh) (obliczane jako suma wierszy 8 do 10)	277	2 745	275	-90%
12	Udział odnawialnych źródeł energii w całkowitym zużyciu energii (%)	0,4%	3,9%	0,4%	-90,4%
13	Całkowite zużycie energii (MWh) (obliczone jako suma wierszy 6, 7 i 11)	71 199	71 199	73 838	3,7%

* Skorygowana wartość zakupionej energii elektrycznej objętej gwarancjami pochodzenia w 2024 roku wynosi 2 468 MWh. W pierwotnej wersji raportu w tabeli wskazano wartość 0 MWh, co wynikało z braku formalnego potwierdzenia pochodzenia energii na moment sporządzenia raportu. Jednocześnie pod tabelą zaprezentowano prognozowaną wartość energii objętej gwarancjami pochodzenia, oszacowaną na poziomie 3 901 MWh. Po uzyskaniu oficjalnego potwierdzenia gwarancji pochodzenia dokonano weryfikacji danych i skorygowano raportowaną wartość do 2 468 MWh. W konsekwencji dokonano również korekty wskaźnika za 2024 rok dotyczącego zużycia energii ze źródeł kopalnych (pozycja 5), obniżając jego wartość z 19 874 MWh do 17 406 MWh.

** W momencie publikacji raportu Grupa Unibep jest w trakcie pozyskiwania gwarancji pochodzenia dla energii elektrycznej zakupionej w 2025 roku ze źródeł odnawialnych. Prognozowana wartość energii do objęcia gwarancjami pochodzenia wynosi 3 013 MWh.

Wskaźniki przeliczeniowe dla paliw pochodzą z bazy danych Kobize i odnoszą się do dolnej wartości opałowej lub wartości opałowej netto.

Energochłonność na przychód netto	2024	2025	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)	27,31	31,31	14,6%

Do wyliczenia energochłonności Grupa wykorzystuje przychody netto za dany okres sprawozdawczy, zgodnie z danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym. Przychody netto wyniosły w 2024 roku 2 606 858 112 PLN, a w 2025 roku 2 358 373 tys. PLN.

Grupa oblicza energochłonność jako całkowite zużycie energii wyrażone w MWh podzielone przez milion PLN przychodów netto. Działalność Grupy Unibep prowadzona jest w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat, zgodnie z klasyfikacją NACE. W związku z tym całość przychodów ze sprzedaży Grupy Unibep osiągnięta w 2025 roku została uwzględniona w obliczeniach wskaźnika energochłonności.

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 – Unex Constraction Sp. z o.o., Unibep PPP sp. z o.o. Emisja z działalności policzona jest według kontroli operacyjnej.

Dane ilościowe dotyczące emisji pozyskano między innymi z wewnętrznych systemów księgowo-magazynowych oraz w ramach ustanowionej procedury monitorowania aspektów środowiskowych bezpośrednio od dedykowanej kadry. W 2025 roku Grupa podjęła działania mające na celu pozyskanie danych dotyczących śladu węglowego od dostawców w odniesieniu do grup materiałowych zidentyfikowanych jako najbardziej emisyjne.

W 2025 r. w Grupie nadal doskonalono proces zbierania i agregacji danych w zakresie emisji bezpośrednich oraz pośrednich.

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 ulatniających 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 2025 roku Grupa Unibep policzyła emisje gazów cieplarnianych w zakresie 3 dla istotnych kategorii:

1. Zakupione towary i usługi,
2. Dobra inwestycyjne,
3. Działalność związana z paliwem i energią (nieujęte w zakresie 1 i 2),
4. Transport i dystrybucja na wyższym szczeblu,
5. Odpady wytworzone w ramach operacji,
7. Dojazd pracowników do pracy,
11. Wykorzystanie sprzedanych produktów,
12. Przetwarzanie sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia.

W przypadku kategorii:

6. Podróże służbowe,
8. Aktywa wyższego szczebla będące przedmiotem leasingu,
9. Transport na niższym szczeblu,
10. Przetwarzanie sprzedanych produktów,
13. Aktywa niższego szczebla będące przedmiotem leasingu,
14. Franczyzy,
15. Inwestycje,

emisje nie występują lub przeprowadzona analiza wskazała, że ich wpływ jest nieistotny – emisje pochodzące z tych kategorii nie podlegały kalkulacji w 2025 roku.

Obliczenia dotyczyły siedmiu gazów cieplarnianych: CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆, NF₃ które zostały również wyrażone jako ekwiwalent CO₂ (CO₂e). Biogeniczne emisje CO₂ zostały wyrażone poza zakresami zgodnie z zaleceniami Kyoto Protocol.

Kalkulacja emisji nie była poddawana niezależnej weryfikacji przez certyfikowanego weryfikatora.

Metodyka

Wyliczanie emisji śladu węglowego organizacji jest prowadzone zgodnie z wytycznymi GHG Protocol oraz wymogami ESRS E1.

Zakres 1

Emisje z zakresu 1 wynikają ze spalania paliw w źródłach stacjonarnych oraz mobilnych, a także użytkowania urządzeń klimatyzacyjnych będących pod kontrolą operacyjną Grupy.

Spalanie paliw w źródłach stacjonarnych jest związane przede wszystkim z zapewnieniem komfortu cieplnego w pomieszczeniach biurowych oraz zapewnienia właściwych parametrów procesów technologicznych. Mobilnym źródłem emisji w zakresie 1 jest flota samochodowa oraz maszyny budowlane. Emisje dotyczą zarówno własnych pojazdów i urządzeń, jak również aktywów wykazywanych z punktu widzenia księgowego jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania. W obliczeniach nie uwzględnia się emisji z tytułu korzystania przez pracowników Grupy z wynajmowanych mieszkań. Emisje ze źródeł procesowych oraz rolniczych nie mają zastosowania w działalności Grupy.

Obliczenia emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1 zostały wykonane w oparciu o dane ilościowe dotyczące zużywanych paliw i gazów oraz wskaźniki emisji z bazy danych DEFRA, a także wskaźników emisyjności z raportu IPCC AR6 w przypadku wystąpienia ubytków czynników chłodniczych.

Obliczenia emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1 obejmują siedem gazów wymienionych w Protokole z Kioto: dwutlenek węgla (CO₂), metan (CH₄), podtlenek azotu (N₂O), wodorofluorowęglowodory (HFCs), perfluorowęglowodory (PFCs), heksafluorek siarki (SF₆) oraz trifluorek azotu (NF₃).

Ze względu na stosowanie paliw zawierających domieszkę biopaliw (w przypadku benzyny i oleju napędowego), w obliczeniach uwzględniono również emisje biogeniczne, które są raportowane jako emisje poza zakresem.

Zakres 2

Emisje z zakresu 2 powstają w związku z korzystaniem z zakupionej energii elektrycznej i ciepłej na potrzeby funkcjonowania biur, fabryki oraz realizacji projektów budowlanych. Emisje ze źródeł związanych z produkcją lub wykorzystaniem pary technologicznej i chłodu nie mają zastosowania w działalności Grupy.

Zgodnie z wytycznymi Protokołu GHG dla zakresu 2, emisje gazów cieplarnianych w zakresie 2, wynikające ze zużycia zakupionej energii elektrycznej oraz ciepłej, obliczono dwiema metodami:

- metodą opartą na lokalizacji (location-based) – wykorzystującą średnie krajowe wskaźniki emisji, co pozwala na określenie wpływu ogólnego miks energetycznego w danym kraju,
- metodą opartą na rynku (market-based) – uwzględniającą wskaźniki emisji dostawców zakupionej energii oraz instrumenty rynkowe potwierdzające, że określona ilość energii elektrycznej została wyprodukowana ze źródeł odnawialnych, co pozwala odzwierciedlić wpływ decyzji dotyczących wyboru źródeł energii.

Wartości emisji metodą opartą na lokalizacji zostały oszacowane na podstawie wskaźników emisji zawartych w bazie danych KOBiZE (dla Polski), a w przypadku zużycia energii elektrycznej za granicą, wykorzystano wskaźniki Production mix z danych udostępnionych przez AIB (Association of Issuing Bodies) i CaDi (Carbon Data Intelligence).

Do obliczeń emisyjności energii cieplnej użyto wskaźnika zawartego w publikacji „Energetyka ciepła w liczbach – 2024, Urząd Regulacji Energetyki, Warszawa, listopad 2025”.

Brakujące dane zostały uzupełnione uśrednionymi danymi szacunkowymi.

W przypadku braku danych z faktur lub odczytów liczników zużycie energii określono na podstawie zapisów zawartych w umowach najmu oraz rozliczeń prowadzonych z Inwestorem.

Dla biur nieposiadających indywidualnych danych pomiarowych, zużycie energii oszacowano w oparciu o liczbę zatrudnionych pracowników, przy zastosowaniu średniego jednostkowego zużycia energii na osobę, wyznaczonego na podstawie biur dysponujących pełnymi i wiarygodnymi danymi pomiarowymi. W przypadku budów, zużycie energii oszacowano z wykorzystaniem średnich miesięcznych wskaźników zużycia w podziale na segmenty działalności, opracowanych na podstawie lokalizacji posiadających kompletne i wiarygodne dane pomiarowe.

W odniesieniu do miesięcy, które na dzień przekazania danych nie były jeszcze objęte fakturowaniem, zastosowano estymację danych. Wartości dla tych okresów przyjęto na poziomie odpowiadającym zużyciu wykazanemu na fakturze za miesiąc bezpośrednio poprzedzający, przy założeniu porównywalności warunków operacyjnych.

W obliczeniach emisji z zastosowaniem metody opartej na rynku, jeśli był dostępny, uwzględniono wskaźnik emisji konkretnego wytwórcy energii elektrycznej z wyłączeniem OZE, upewniając się, że sprzedawca energii nie wlicza do standardowej emisji zanieczyszczeń sprzedanych certyfikatów lub umów zakupu energii. W sytuacjach, gdy dane dotyczące emisji poszczególnych dostawców nie były dostępne, przyjęto tzw. miks rezydualny (residual mix) zgodnie z danymi AIB (Association of Issuing Bodies).

Wykorzystane wskaźniki obejmują dwutlenek węgla (CO₂) i tylko ten gaz został uwzględniony w obliczeniach emisyjności w zakresie 2.

Przy kalkulacji emisji związanych z wykorzystaniem energii cieplnej, w miarę dostępności danych stosowano wskaźniki emisyjności właściwe dla poszczególnych dostawców. W przypadku braku takich informacji do obliczeń przyjęto krajowy wskaźnik ogólny udostępniony w „Energetyka ciepła w liczbach – 2024, Urząd Regulacji Energetyki, Warszawa, listopad 2025”.

Energia elektryczna pochodząca z OZE została uznana za zeroemisyjną, przy czym dla energii z OZE zakupionej takie podejście było zastosowane tylko, jeśli jest to potwierdzone gwarancjami pochodzenia.

Zakres 3

Obliczenia emisji w zakresie 3 obejmują 8 kategorii:

1. Zakupione towary i usługi,
2. Dobra inwestycyjne,
3. Działalność związana z paliwem i energią (nieujęte w zakresie 1 i 2),
4. Transport i dystrybucja na wyższym szczeblu,
5. Odpady wytworzone w ramach operacji,

7. Dojazd pracowników do pracy,
11. Wykorzystanie sprzedanych produktów,
12. Przetwarzanie sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia

1. Zakupione towary i usługi

W obliczeniach emisyjności z danej kategorii uwzględniono:

- materiały zakupione przez Grupę w danym roku rozliczeniowym, biorąc pod uwagę ich ilość, a tam gdzie takie dane nie były dostępne – ich koszt,
- usługi podwykonawców związane z pracami okołobudowlanymi oraz inne usługi, które powodowały emisje, zakwalifikowane jako koszty operacyjne w roku 2025.

Dla materiałów stanowiących 71% łącznej wartości zakupów dostępne były dane ilościowe, co umożliwiło obliczenie emisji w oparciu o metodę ilościową. W przypadku pozostałych 29% wartości zakupów, ze względu na brak szczegółowych danych ilościowych, emisje zostały oszacowane przy zastosowaniu metody kosztowej.

W odniesieniu do usług, 77% ich łącznej wartości (w ujęciu kosztowym) zostało objęte kalkulacją śladu węglowego z zastosowaniem wskaźników kosztowych. Kolejne 20% wartości usług zostało przypisane do innych kategorii śladu węglowego niż kategoria 1 zakresu 3 (Zakupione towary i usługi) i skalkulowane na podstawie odrębnych danych źródłowych, zgodnie z przyjętą metodologią raportowania. Pozostałe 3% wartości usług obejmuje pozycje, dla których nie dokonuje się kalkulacji emisji gazów cieplarnianych.

W przypadku materiałów, dla których dostępne były dane o ilościach zakupionych towarów (istotne kategorie materiałowe), zastosowano metodę opartą na uśrednionych danych (average-data method, GHG Protocol). W przypadku materiałów, dla których dostępne były dane kosztowe, zastosowano metodę opartą na wydatkach finansowych (spend-based method, GHG Protocol). Przyjęto założenie, iż wbudowane materiały są równe zakupionym.

Przy doborze wskaźników dla nabywanych materiałów kierowano się poniższą logiką:

- dla zidentyfikowanych jako najbardziej emisyjne grup materiałowych zastosowano średnie wartości wskaźników emisji EPD uzyskane od dostawców, o ile były one dostępne,
- w pozostałych przypadkach korzystano z regionalnych danych EPD lub baz referencyjnych, takich jak ÖKOBAUDAT (wydanie 2024-I opublikowane 02.10.2024),
- w sytuacjach, gdy dana grupa materiałowa miała charakter bardzo ogólny i brak było szczegółowych danych, posłużono się bazą DEFRA lub innymi źródłami o zbliżonym poziomie szczegółowości.

W obliczeniach, dla których źródłem danych o emisjach GHG były karty EPD wykorzystywano dane pochodzące z ich modułów A1-A3 (odpowiadające zakresowi od kołyski do bramy/„cradle to gate”, GWP Fossil, LCA)

Dla materiałów, dla których dostępne były wskaźniki GWP biogenic (np. pochodzące z kart EPD), oszacowano dodatkowo emisje i pochłanianie biogeniczne. Dane te mają charakter informacyjny i nie zostały włączone do bilansu emisji w kategorii 1.

W przypadku braku dostępności odpowiednich wskaźników emisyjności, bądź informacji wymaganych do przeprowadzenia obliczeń, emisje GHG były ekstrapolowane do poziomu 100% na podstawie danych wartościowych, stosując metodę opartą na wydatkach finansowych (spend-based method, GHG Protocol). Poszczególne wydatki dopasowano wg kodów NACE rev.1.1 i następnie przeliczono na kilogramy CO₂e za pomocą współczynników EEIO z bazy EXIOBASE 3.8.2. Koszty ponoszone w złotych zostały przeliczone na

euro przy zastosowaniu średniego kursu NBP z 2019 roku, a następnie skorygowane o wskaźniki inflacji publikowane przez GUS dla lat 2020–2025. Tak przeliczone wartości zostały następnie pomnożone przez wskaźniki emisji wyrażone w kg CO₂e na euro, a następnie podzielone przez 1000, aby uzyskać wartości w tonach.

Emisje wynikające z wydatków operacyjnych (OPEX), które nie są uwzględnione w innych kategoriach, zostały obliczone na podstawie zestawienia księgowych kont kosztowych Grupy dla roku sprawozdawczego oraz wskaźników emisyjności opartych na wydatkach z bazy danych EEIO – Exiobase 3.8.2. Poszczególne usługi dopasowano wg kodów NACE rev.1.1 i następnie przeliczono na kilogramy CO₂e za pomocą współczynników EEIO z bazy EXIOBASE 3.8.2. Koszty ponoszone w złotych zostały przeliczone na euro przy zastosowaniu średniego kursu NBP z 2019 roku, a następnie skorygowane o wskaźniki inflacji publikowane przez GUS dla lat 2020–2025. Tak przeliczone wartości zostały następnie pomnożone przez wskaźniki emisji wyrażone w kg CO₂e na euro, a następnie podzielone przez 1000, aby uzyskać wartości w tonach.

2. Dobra inwestycyjne

Emisje powstałe w związku z zakupem dóbr inwestycyjnych obliczono na podstawie wydatków kapitałowych (CAPEX). Wzięto pod uwagę rzeczowe aktywa trwałe, które nie zostały uwzględnione w innych kategoriach. Obliczenia wykonano na podstawie skonsolidowanego zestawienia kont środków trwałych oraz wskaźników emisyjności opartych na wydatkach z bazy danych EEIO – Exiobase 3.8.2 uwzględniając przeliczenie walutowe i inflację.

Nie angażowano partnerów biznesowych w celu pozyskania dodatkowych informacji służących do liczenia emisji. Brak specyficznych włączeń w tej kategorii.

3. Działalność związana z paliwem i energią (nieujęte w zakresie 1 i 2)

Emisje związane z działalnością przy wykorzystaniu paliw i energii, nieuwzględnione w zakresie 1 i 2. Dane wejściowe do obliczeń stanowią dane wykorzystane do obliczenia zakresu 1 oraz zakresu 2 śladu węglowego.

Do obliczeń zastosowano metodę opartą na uśrednionych danych (average-data method, GHG Protocol). Źródła zastosowanych do obliczeń wskaźników:

- straty z energii elektrycznej:
 - straty sieciowe T&D: KOBiZE w przypadku energii elektrycznej pochodzącej z Polski, natomiast dla energii importowanej stosuje się dane Carbon Data Intelligence (CaDi)
 - straty WTT: Carbon Data Intelligence (CaDi)
- straty z energii cieplnej
 - straty T&D oraz WTT: DEFRA
- straty z paliw w spalaniu stacjonarnym i mobilnym
 - straty WTT: DEFRA.

Nie angażowano partnerów biznesowych w celu pozyskania dodatkowych informacji służących do liczenia emisji. Brak specyficznych wyłączeń w tej kategorii.

4. Transport i dystrybucja na wyższym szczeblu

Wykazano emisje związane z transportem materiałów, surowców, sprzętu i usług zlecone przez Grupę oraz emisje powiązane z transportem budynków modułowych z fabryki Unihouse S.A. do docelowego miejsca przeznaczenia. Ze względu na prowadzony rodzaj działalności (zazwyczaj koszty transportu są zawarte w kosztach zakupionych materiałów) oraz brak szczegółowych informacji na temat transportów, do obliczeń

wykorzystano dane kosztowe (CAPEX) bezpośrednio związane ze zleconymi usługami transportowymi (spend-based method, GHG Protocol).

W przypadku, gdy usługa transportu zawarta jest w koszcie materiału (np. zakup betonu wraz z dostawą na plac budowy), emisje z transportu zostały zawarte w kategorii 1 z uwagi na brak możliwości rozdzielenia wydatku. Aby uniknąć podwójnego liczenia, emisje z usług transportowych zostały wyłączone z kategorii 1 i emisje ujęto wyłącznie w kategorii 4.

Odpowiednie usługi związane z transportem dopasowano wg kodów NACE rev.1.1 i przeliczono na kilogramy CO₂e za pomocą współczynników EEIO z bazy EXIOBASE 3.8.2. Koszty ponoszone w złotych zostały przeliczone na euro przy zastosowaniu średniego kursu NBP z 2019 roku, a następnie skorygowane o wskaźniki inflacji publikowane przez GUS dla lat 2020–2025. Tak przeliczone wartości zostały następnie pomnożone przez wskaźniki emisji wyrażone w kg CO₂e na euro, a następnie podzielone przez 1000, aby uzyskać wartości w tonach.

Nie angażowano partnerów biznesowych w celu pozyskania dodatkowych informacji służących do liczenia emisji. Brak specyficznych wyłączeń w tej kategorii.

5. Odpady wytworzone w ramach operacji

Emisje związane z zagospodarowaniem odpadów wytworzonych w ramach operacji własnych zostały obliczone z wykorzystaniem metody typu odpadów (waste-type-specific method, GHG Protocol), na podstawie danych z bazy danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami BDO (odpady budowlane), danych o sposobach ich przetwarzania, a także informacji dotyczących ilości odpadów komunalnych i płynnych.

Do obliczeń zastosowano wskaźniki emisyjności pochodzące z bazy DEFRA 2025. Aby uniknąć podwójnego liczenia, całkowite koszty usług zagospodarowania odpadów zostały wyłączone z kategorii 1, a emisje ujęto wyłącznie w kategorii 5. Jako odpady poddane recyklingowi/ ponownie wykorzystane uznano odpady, dla których uzyskano potwierdzenie odzysku od firmy odbierającej odpad, które przekazano osobom fizycznym lub które odzyskano we własnym zakresie. W przypadku pozostałych odpadów zastosowano wskaźniki odpowiadające składowaniu na gruncie.

Brak specyficznych wyłączeń w tej kategorii.

7. Dojazd pracowników do pracy

Emisje związane z dojazdem pracowników do pracy oszacowano z wykorzystaniem metody opartej na odległości (distance-based method, GHG Protocol), w 2 etapach:

- na podstawie ankiety, przeprowadzonej w 2025 r. wśród pracowników w celu pozyskania danych pierwotnych
- na podstawie ekstrapolacji wyników w celu uwzględnienia wszystkich pracowników Grupy.

Z obliczeń wyłączono dojazdy autami służbowymi – emisje z paliw ujęte są w zakresie 1. W obliczeniach nie uwzględniono emisji związanej z pracą zdalną. Do obliczeń użyto wskaźników emisyjności dotyczących poszczególnych środków transportu dostępnych w bazie DEFRA.

11. Wykorzystanie sprzedanych produktów

Emisje związane z wykorzystaniem sprzedanych w danym roku obrotowym produktów zostały oszacowane wg metody emisji bezpośrednich w fazie użytkowania (direct use-phase emissions). Obliczenia dotyczą emisji z budynków oddanych do użytku przez Grupę Unidevelopment. Źródłem danych do obliczeń jest dokumentacja powykonawcza i projektowa oddanych do użytku budowli.

W obliczeniach uwzględniono następujące parametry:

- powierzchnia użytkowa,
- średnie zużycie EE na m²,
- średnie zużycie EC na m²,
- średnia emisyjność EE,
- średnia emisyjność EC,
- średnie zużycie energii elektrycznej użytkowej,
- przewidywany okres użytkowania nieruchomości.

12. Przetwarzanie sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia

Emisje związane z przetwarzaniem sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia zostały oszacowane z wykorzystaniem metody uśrednionych danych (average-data method, GHG Protocol). Obliczane są emisje pochodzące z budynków, gdzie Grupa posiada kontrolę nad projektem, czyli oddanych do użytku przez Grupę Unidevelopment. Do obliczeń emisji przyjęto dane z Raportu wydanego przez PLGBC "Szacowanie śladu węglowego budynków. Mapa drogowa dekarbonizacji budownictwa do roku 2050" (Szacowanie-śladu-węglowego-budynkow-1.pdf, str. 74.).

Emisje Grupy Unibep obliczone z wykorzystaniem danych pierwotnych pozyskanych od dostawców lub innych partnerów w łańcuchu wartości stanowią 0%. Z uwagi na rozległy zakres danych wejściowych (kilkudziesięcioletnia lista pozycji zakupionych dóbr – kategoria 1), jak również znaczną liczbę dostawców, pozyskanie danych pierwotnych od dostawców i uczestników łańcucha wartości nie jest możliwe w dającym się przewidzieć terminie. W tej sytuacji, w celu zapewnienia możliwie najlepszej jakości danych i wyznaczonych wartości emisji, zastosowano dane wtórne pochodzące z dostępnych baz danych.

Rokiem bazowym dla emisji w zakresie 1 i 2 przyjętym przez Grupę Unibe jest rok 2021. Na obecnym etapie Grupa nie przyjęła roku bazowego dla emisji w zakresie 3, co wynika z trwających prac nad zapewnieniem kompletności, porównywalności i wiarygodności danych dla tego zakresu, pomimo określenia metodyki jego kalkulacji. Brak roku bazowego dla zakresu 3 ma charakter przejściowy. Grupa planuje formalne ustalenie roku bazowego dla zakresu 3 po zakończeniu prac nad poprawą jakości danych i ich stabilnością, a następnie objęcie emisji zakresu 3 celami klimatycznymi Grupy.

Istotne zmiany

W roku 2025 Grupa kontynuowała proces doskonalenia podejścia do obliczania śladu węglowego, wprowadzając zmiany wpływające na metodologię obliczania oraz jakość wskaźników wykorzystywanych do kalkulacji emisji gazów cieplarnianych. W odróżnieniu od roku poprzedniego, w którym konieczne było dokonanie rekalkulacji roku bazowego z uwagi na istotne zwiększenie udziału danych pierwotnych, w bieżącym roku główny zakres zmian dotyczył udoskonalenia metodologii oraz stosowanych baz danych.

Zmiany metodologiczne w zakresie 1 dotyczyły aktualizacji podejścia do obliczania emisji biogenicznych. W kalkulacjach uwzględniono emisje biogeniczne wynikające ze zużycia biopaliw, zgodnie z zasadami GHG

Protocol oraz wymogami ESRS. Dodatkowo skorygowano wskaźnik wykorzystywany do obliczania emisji powstających przy spalaniu drewna.

Zmiany w zakresie 2 polegały na aktualizacji bazy danych wskaźników emisji dla zużycia energii elektrycznej w przypadkach, gdy nie są one dostępne w bazie AIB (Association of Issuing Bodies). W takich sytuacjach zastosowano dane z bazy Carbon Data Intelligence (CaDI).

Wprowadzone zmiany metodologiczne w zakresie 1 i 2 zostały uwzględnione w obliczeniach emisji za rok 2024.

Zmiany w obliczaniu emisji z zakresu 3

W 2025 roku Grupa wprowadziła zmiany w metodologii obliczania emisji w zakresie 3 w celu zwiększenia dokładności i wiarygodności kalkulacji. Zmiany obejmują przede wszystkim zastosowanie bardziej adekwatnych baz danych, dopasowanych do lokalizacji geograficznej Grupy, a także modyfikację sposobu agregacji danych w związku z wdrożeniem nowych systemów magazynowo-księgowych.

Zakres 3 śladu węglowego za 2024 rok nie został przeliczony zgodnie z zaktualizowaną metodologią, w związku z czym dane między 2024 i 2025 rokiem nie są w pełni porównywalne. Poniżej zamieszczono bardziej szczegółowy opis zmian w poszczególnych kategoriach zakresu 3.

1. Zakupione towary i usługi

W 2025 roku zastosowano bardziej szczegółowe bazy danych emisyjnych, w tym ÖKOBAUDAT, EPD International oraz ITB, a także wykorzystano Deklaracje Środowiskowe Produktu (EPD) od producentów materiałów o najwyższym wpływie na ślad węglowy. W 2024 roku wykorzystywano wskaźniki z baz DEFRA UK oraz FOCA. Zmianie uległ również zakres danych wejściowych – w 2024 roku ok. 25% materiałów nie zostało uwzględnionych w kalkulacji, natomiast w 2025 roku emisje oszacowano dla całości zakupionych materiałów (71% na podstawie danych ilościowych oraz 29% na podstawie danych kosztowych).

W przypadku usług zmieniono źródło wskaźników emisyjności z bazy NAICS USA na EXIOBASE 3.8.2, charakteryzującą się wyższą dokładnością i lepszym dopasowaniem regionalnym.

2. Dobra inwestycyjne

W 2025 roku zmieniono źródło wskaźników emisyjności z bazy NAICS USA na EXIOBASE 3.8.2.

3. Działalność związana z paliwem i energią (nieujęte w zakresie 1 i 2)

Zmiana metodologiczna dotyczy zastosowania bardziej precyzyjnych wskaźników emisji związanych ze stratami z procesu przesyłu energii elektrycznej. W miejsce wskaźników z bazy DEFRA wykorzystano dane KOBiZE oraz Carbon Data Intelligence (CaDI).

4. Transport i dystrybucja na wyższym szczeblu

W kategorii 4 wprowadzono zmiany zarówno w zakresie wykorzystywanych baz danych wskaźników emisyjności, jak i w podejściu do agregacji danych. W 2024 roku emisje szacowano na podstawie danych kilometrażowych i wskaźników z bazy DEFRA, natomiast w 2025 roku wykorzystano dane kosztowe z systemów księgowych Grupy oraz wskaźniki kosztowe z bazy EXIOBASE 3.8.2. Dodatkowo w 2024 roku w tej kategorii ujmowano także emisje związane z działalnością dotyczącą paliw i energii nieujętej w zakresie

1 i 2 (ok. 22% emisji kategorii). W 2025 roku zrezygnowano z tego podejścia, ograniczając raportowanie do emisji bezpośrednio związanych z transportem.

5. Odpady wytworzone w ramach operacji

W 2025 roku rozszerzono zakres kalkulacji emisji o dodatkowe strumienie odpadów, w tym odpady komunalne oraz odpady płynne, które nie były uwzględniane w poprzednim okresie sprawozdawczym. Jednocześnie odnotowano spadek całkowitej masy wytwarzanych odpadów oraz spadek udziału odpadów przekazywanych do unieszkodliwienia, co wpłynęło na strukturę emisji w tej kategorii.

7. Dojazd pracowników do pracy

W 2025 roku zmodyfikowano zakres ujmowanych emisji – z kalkulacji wyłączono emisje związane z działalnością dotyczącą paliw i energii nieujętej w zakresie 1 i 2, które w 2024 roku były raportowane jako rozszerzone ujawnienie (21% emisji kategorii).

11. Wykorzystanie sprzedanych produktów

W 2025 roku rozszerzono kalkulację emisji o zużycia energii elektrycznej zużywanej przez mieszkańców. Zmianie uległo również źródło wskaźnika emisyjności energii elektrycznej z AIB (Association of Issuing Bodies) na dane KOBiZE.

12. Przetwarzanie sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia

Między rokiem 2024 a 2025 nie wprowadzono zmian metodologicznych w tej kategorii.

Grupa rozważa w przyszłości 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 niemiernodajne. 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 (2021)	2024	2024 skorygowany	2025	Zmiana r/r (%) (2024 - 2025)	2025	2030	(2050)	Roczny cel (%) / rok bazowy
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1*									
Całkowita emisja gazów cieplarnianych w zakresie 1 (tCO ₂ eq)	8 330	12 833	12 834	14 744	14,9%	-	-	-	-
Odstępek emisji gazów cieplarnianych z regulowanych systemów handlu emisjami (%)	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 2*									
Całkowita emisja gazów cieplarnianych w zakresie 2 wg metody location-based (tCO ₂ eq)	10 569	9 869	9 870	7 015	-28,9%	-	-	-	-
Całkowita emisje gazów cieplarnianych w zakresie 2 wg metody market-based (tCO ₂ eq)	12 369	13 035	11 090**	9 803***	-11,6%	-	-	-	-
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	22 702	22 703	21 759	-4,2%	-	-	-	-
Całkowita emisja gazów cieplarnianych w zakresie 1 i 2 wg metody market-based (tCO ₂ eq)	20 699	25 868	23 924**	24 547***	2,6%	-	12 833	-	-
Znaczące emisje gazów cieplarnianych w zakresie 3****									
Całkowite pośrednie emisje gazów cieplarnianych brutto w zakresie 3 (tCO ₂ eq)	-	1 243 086	1 243 086	398 482	-	--	-	-	-
1. Zakupione towary i usługi	-	1 150 794	1 150 794	327 647	-	-	-	-	-
2. Dobra inwestycyjne	-	760	760	982	-	-	-	-	-
3. Działalność związana z paliwem i energią (nieujęte w zakresie 1 lub 2)	-	3 247	3 247	5 264	-	--	-	-	-
4. Transport i dystrybucja na wyższym szczeblu	-	3 924	4292	1 760	-	-	-	-	-
5. Odpady wytworzone w ramach operacji	-	1 740	1 740	1 080	-	-	-	-	-
7. Dojazdy pracowników do pracy	-	2 293	2 293	1 755	-	--	-	-	-
11. Wykorzystanie sprzedanych produktów	-	79 793	79 793	59 876	-	--	-	-	-
12. Przetwarzanie sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia	-	167	167	120	-	--	-	-	-
Całkowite emisje gazów cieplarnianych									
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (location-based) (tCO ₂ eq)	-	1 265 788	1 265 789	420 241	-	--	-	-	-
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (market-based) (tCO ₂ eq)	-	1 268 954	1 267 010	423 030	-	--	-	-	-

- * Podane w tabeli wskaźniki dla zakresu 1 i 2 za 2024 rok uwzględniają korektę opisaną w punkcie E1-6.
- ** W związku ze skorygowaną wartością energii elektrycznej objętej gwarancjami pochodzenia w 2024 roku dokonano aktualizacji emisji gazów cieplarnianych w zakresie 2 według metody market-based.
- *** Grupa Unibep w momencie publikacji raportu jest w trakcie pozyskiwania gwarancji pochodzenia energii elektrycznej zakupionej w 2025 roku ze źródeł odnawialnych.
- **** Grupa Unibep nie dokonała rekalkulacji zakresu 3 za 2024 rok zgodnie z założeniami przyjętymi w 2025 roku.

Całkowita emisja gazów cieplarnianych w zakresie 1 w 2025 roku wyniosła 14 744 tCO₂e, co oznacza wzrost o 14,9% w porównaniu do roku 2024 (12 834 tCO₂e) oraz o 77% w stosunku do roku bazowego (2021). Największy udział w tym zakresie miały emisje ze źródeł stacjonarnych. Szczegółowy podział emisji w 2025 roku według źródeł przedstawia się następująco:

- źródła stacjonarne (spalanie paliw): 10 897 t CO₂e,
- źródła mobilne (spalanie paliw): 3 799 t CO₂e,
- ubytki chłodnicze (klimatyzacje): 49 t CO₂e.

Trend wzrostowy w zakresie 1 wskazuje na rosnący wpływ emisji operacyjnych wynikających bezpośrednio z działalności Grupy, a dokładnie z działalności oddziału infrastruktury.

Łączna emisja w zakresie 2 obliczona metodą location-based w 2025 roku wyniosła 7 015 tCO₂e, w tym 5 154 t CO₂e to emisja związana z zakupioną energią elektryczną oraz 1 861 t CO₂e to emisja związana z zakupioną energią cieplną. Łączna emisja w zakresie 2 obliczona metodą market-based w 2025 roku wyniosła 9 803 tCO₂e, w tym 7 942 t CO₂e to emisja związana z zakupioną energią elektryczną oraz 1 861 t CO₂e to emisja związana z zakupioną energią cieplną, co stanowi spadek o 11,6% względem 2024 roku (11 090 tCO₂e). W porównaniu do roku bazowego 2021 (12 369 tCO₂e) oznacza to redukcję o 20,7%. Spadek emisji w tym zakresie jest efektem działań podejmowanych w obszarze energochłonności.

Łączna emisja gazów cieplarnianych w zakresie 1 i 2 (market-based) w 2025 roku wyniosła 24 547 tCO₂e, co oznacza wzrost o 2,6% względem 2024 roku (23 924 tCO₂e) oraz wzrost o 18,6% względem roku bazowego 2021 (20 699 tCO₂e). Emisje Grupy Unibep w zakresie 1 i 2 w ujęciu location-based w 2025 r. wyniosły ogółem 21 759 ton CO₂e. W porównaniu do roku 2024 spadły o 4,2%.

W bieżącym roku sprawozdawczym Grupa Unibep nie przedstawia porównania emisji gazów cieplarnianych w zakresie 3 za lata 2024–2025. Jest to związane z istotnymi zmianami wprowadzonymi w 2025 roku, opisanymi w części E1-6 - Istotne zmiany, które wpłynęły na zakres oraz metodologię kalkulacji emisji, uniemożliwiając zachowanie porównywalności danych pomiędzy analizowanymi okresami.

Intensywność emisji gazów cieplarnianych na przychody netto	Jednostka	2024	2024 skorygowany	2025	Zmiana r/r (%)
Emisja gazów cieplarnianych zakres 1 i 2					
Emisje gazów cieplarnianych z zakresu 1 i 2 (location-based) na przychody netto	tCO ₂ eq/1 mln PLN	8,7	8,7	9,2	5,9%
Emisje gazów cieplarnianych z zakresu 1 i 2 (market-based) na przychody netto	tCO ₂ eq/1 mln PLN	9,9	9,2	10,4	13,4%
Całkowita emisja gazów cieplarnianych					
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (location-based) na przychody netto	tCO ₂ eq/1 mln PLN	486	486	178	-63,3%
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (market-based) na przychody netto	tCO ₂ eq/1 mln PLN	487	486	179	-63,1%

Do wyliczenia intensywności emisji gazów cieplarnianych (GHG) Grupa wykorzystuje przychody netto za dany okres sprawozdawczy. W 2024 roku zgodnie z danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym przychody netto wyniosły 2 606 858 tys. PLN, natomiast w 2025 roku wyniosły 2 358 373 tys. 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.

Ze względu na stosowanie paliw zawierających domieszkę biopaliw (w przypadku benzyny i oleju napędowego) oraz wykorzystywania drewna jako paliwa, w obliczeniach uwzględniono również emisje biogeniczne, które są raportowane jako emisje poza zakresem. Łączna wartość emisji biogenicznych związanych ze zużyciem paliw w zakresie 1 wyniosła 282 tCO₂e w 2024 roku i 242 tCO₂e w roku 2025.

W zakresie 3 dla materiałów, dla których dostępne były wskaźniki GWP biogenic, oszacowano dodatkowo emisje i pochłanianie biogeniczne. Dane te mają charakter informacyjny i nie zostały włączone do bilansu emisji w kategorii 1. W przypadku materiałów biogenicznych w 2024 roku efekt pochłaniania i magazynowania węgla przez zakupione materiały (tj. GWP biogenic < 0) wyniósł - 4721,6 t CO₂e, natomiast emisje biogeniczne dodatnie (GWP biogenic > 0) wyniosły 4005,3 t CO₂e. Bilans netto emisji biogenicznych dla zakupionych materiałów wyniósł -716,3 t CO₂e.

W 2025 roku efekt pochłaniania i magazynowania węgla przez zakupione materiały (tj. GWP biogenic < 0) wyniósł - 11 038,8 t CO₂e, emisje biogeniczne dodatnie (GWP biogenic > 0) wyniosły 117,6 t CO₂e. Bilans netto emisji biogenicznych dla zakupionych materiałów wyniósł - 10 921,3 t CO₂e.

E1-7 Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla

Na przestrzeni 2025 roku Grupa Unibep nie prowadziła zakupu jednostek offsetów oraz Carbon Credits.

E1-8 Ustalanie wewnętrznych cen emisji dwutlenku węgla

Na przestrzeni 2025 roku Grupa Unibep nie ustaliła wewnętrznej ceny jednostki emisji gazów cieplarnianych, która byłaby stosowana w procesach związanych z zarządzaniem wpływami związanymi ze zmianą klimatu.

E1-9 Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i przejściowych oraz potencjalnych możliwości związanych z klimatem

Informacje dotyczące przewidywanych skutków finansowych wynikających z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z klimatem nie są raportowane w bieżącym okresie sprawozdawczym, z uwagi na skorzystanie z możliwości czasowego odroczenia tego ujawnienia zgodnie z przepisami przejściowymi ESRS.

ESRS E3 ZASOBY WODNE I MORSKIE

E3-1 Polityki związane z wodą i zasobami morskimi

W 2025 roku w Grupie Unibep nie funkcjonowała dedykowana polityka przyjęta w celu zarządzania istotnymi wpływami, ryzykami i szansami związanymi z wodą i zasobami morskimi. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie jest znany termin ewentualnego opracowania i przyjęcia takiej polityki, co wynika z oceny, że kwestie te nie stanowią obecnie odrębnego, istotnego obszaru ryzyk i oddziaływań wymagającego autonomicznej regulacji na poziomie Grupy.

Zarządzanie kwestiami związanymi z wodą jest realizowane w ramach obowiązującej **Polityki Zintegrowanych Systemów Zarządzania (ZSZ)** oraz **Standardów Ochrony Środowiska**, które mają zastosowanie do wszystkich spółek Grupy Unibep, pracowników oraz podwykonawców. Odpowiedzialność za wdrażanie i nadzór nad stosowaniem tych dokumentów spoczywa na Zarządzie Grupy Unibep, przy wsparciu właściwych jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za zarządzanie środowiskowe i realizację projektów.

Polityka ZSZ oraz Standardy Ochrony Środowiska opierają się na obowiązujących przepisach prawa krajowego i unijnego w zakresie ochrony środowiska, w tym ochrony wód, i nie odwołują się do dobrowolnych norm lub inicjatyw osób trzecich wykraczających poza wymagania regulacyjne. Przy ich stosowaniu uwzględniane są interesy kluczowych zainteresowanych stron, w szczególności społeczności lokalnych oraz inwestorów, poprzez zapewnienie zgodności realizowanych inwestycji z decyzjami administracyjnymi, warunkami środowiskowymi oraz wymaganiami kontraktowymi. Dokumenty te są udostępniane i komunikowane pracownikom oraz podwykonawcom w ramach obowiązujących procedur wewnętrznych i kontraktowych, jako element wymagań środowiskowych obowiązujących na budowach.

Grupa stosuje praktyki obejmujące:

- korzystanie z wody w działalności własnej w zakresie niezbędnym do realizacji projektów budowlanych oraz działalności zaplecza technicznego, zgodnie z obowiązującymi pozwoleniami i przepisami prawa;
- zapobieganie i ograniczanie zanieczyszczeń wód poprzez stosowanie zabezpieczeń technicznych i organizacyjnych na placach budów, w szczególności w celu ochrony wód gruntowych, podziemnych oraz zbiorników wodnych;
- organizację i prowadzenie prac budowlanych w sposób minimalizujący ryzyko negatywnego oddziaływania na środowisko wodne.

Grupa nie prowadzi działalności polegającej na uzdatnianiu wody ani projektowaniu produktów lub usług, których głównym celem byłoby gospodarowanie wodą lub ochrona zasobów morskich; obszary te zostały uznane za nieistotne z punktu widzenia profilu działalności Grupy.

W ramach przeprowadzonej analizy istotności, opisanej w ESRS 2 IRO-1, zidentyfikowano realizację dwóch inwestycji na obszarach klasyfikowanych jako obszary wysokiego ryzyka wodnego zgodnie z narzędziem WRI Aqueduct (Łódź oraz rejon Powidza). Charakter działalności Grupy ma jednak wymiar projektowy i czasowy, a zużycie wody pozostaje ograniczone do okresu realizacji poszczególnych inwestycji. W związku z powyższym Grupa nie wdrożyła odrębnych polityk dedykowanych wyłącznie lokalizacjom w obszarach wysokiego stresu wodnego, natomiast stosuje ogólne procedury środowiskowe obejmujące kontrolę zużycia wody, zgodność z pozwoleniami wodnoprawnymi oraz minimalizację wpływu na środowisko wodne.

Grupa Unibep nie posiada również polityk ani praktyk dotyczących zrównoważonego korzystania z oceanów i mórz, co wynika z faktu, że działalność Grupy nie obejmuje obszarów morskich ani działań bezpośrednio oddziałujących na zasoby morskie; obszar ten został uznany za nieistotny.

E3-2 Działania i zasoby związane z politykami dotyczącymi wody i zasobów morskich

Najważniejsze działania podejmowane w Grupie Unibep związane z ograniczaniem negatywnego wpływu na zasoby wodne to:

- minimalizacja negatywnego wpływu działalności spółki na zasoby wodne, m.in. poprzez organizację prac budowlanych zgodnie z przyjętymi Standardami Ochrony Środowiska, w tym dotyczącymi tankowania sprzętu i maszyn, magazynowania materiałów niebezpiecznych i odpadów budowlanych, mycia pomp i betonowozów oraz zabezpieczenia cieków wodnych,
- dążenie do efektywnego korzystania z zasobów naturalnych, w tym wody i ograniczania jej zużycia,
- monitorowanie zużycia wody,
- usprawnienie systemu zbierania danych dotyczących zużycia wody – pozyskanie informacji na podstawie faktur zakupowych, zbierając dane o zużyciu bezpośrednio w systemach księgowych.

Przed rozpoczęciem prac budowlanych dokonywana jest identyfikacja aspektów środowiskowych, w tych związanych z zasobami wodnymi. Na podstawie zidentyfikowanych zagrożeń dla środowiska i wpływu na środowisko planowanych prac budowlanych opracowywany jest Plan Ochrony Środowiska. W odniesieniu do zasobów związanych z wodą plany określają m.in. zasady korzystania z wody i odprowadzania ścieków z uwzględnieniem najbezpieczniejszego dla danych możliwości zaopatrzenia budowy w wodę i odprowadzania ścieków, zasady zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przy pracach budowlanych, prace ziemne związane z wydobywaniem mas ziemnych (w tym zanieczyszczonych), potencjalne sytuacje awaryjne ze wskazaniem wyposażenia ratunkowego.

W 2025 roku w Grupie Unibep nie były określone zasoby finansowe przeznaczone na działania związane z zasobami wodnymi.

E3-3 Cele związane z wodą i zasobami morskimi

Grupa Unibep wyznaczyła w ramach Strategii ESG na lata 2023-2025 jakościowy cel dotyczący wody, polegający na dążeniu do ograniczania zużycia wody w ujęciu rok do roku, w zakresie w jakim jest to możliwe przy realizacji projektów budowlanych. Cel ten miał charakter ogólny i nie był oparty na odrębnym roku bazowym ani ilościowych wskaźnikach, co wynikało z operacyjnego charakteru zużycia wody w branży budowlanej oraz ograniczonej porównywalności danych pomiędzy projektami.

W ramach realizacji tego celu Grupa Unibep przeprowadziła analizę wpływu swojej działalności na zasoby wodne oraz analizę możliwych rozwiązań dla ograniczania tego wpływu. Analiza ta wykazała, że możliwości dalszej redukcji wody są w praktyce ograniczone przez specyfikę realizowanych inwestycji budowlanych, w których wykorzystanie wody jest niezbędne, a zastosowanie wody odzyskanej ma charakter marginalny. Ponadto zgodnie z wynikami analizy podwójnej istotności, zużycie wody w działalności własnej Grupy

zostało uznane za temat istotny, ze względu na charakter realizowanych projektów budowlanych oraz lokalny wpływ na zasoby wodne.

W związku z powyższym, w nowej Strategii ESG z perspektywą od 2026 roku Grupa Unibep nie planuje przyjmowania celów związanych z wodą. Jednocześnie Grupa będzie kontynuować działania organizacyjne i operacyjne ukierunkowane na racjonalne gospodarowanie wodą oraz zapobieganie negatywnym oddziaływaniom na zasoby wodne, w szczególności poprzez stosowanie obowiązujących Standardów Ochrony Środowiska oraz przestrzeganie wymagań prawnych i administracyjnych.

E3-4 Zużycie wody

W Grupie Unibep woda pobierana jest głównie do celów socjalno-bytowych oraz częściowo jako surowiec do celów produkcyjno-technologicznych. Przeważającym źródłem poboru wody są istniejące sieci wodociągowe.

Kategoria	Opis	Jednostka	2024	2025
Zużycie wody	Całkowite zużycie wody	m ³	29 369	15 358
	Całkowite zużycie wody na obszarach narażonych na ryzyko związane z wodą, w tym:	m ³	29 369	15 358
	a) ryzyko niskie	m ³	4 379	2 361
	b) ryzyko nisko-średnie		12 703	6 004
	c) średnio-wysokie ryzyko		12 120	6 798
	d) wysokie ryzyko		167	195
	e) ekstremalnie wysokie ryzyko		0	0
	Całkowita ilość wody poddanej recyklingowi i ponownemu użyciu	m ³	0	0
Całkowita ilość magazynowej wody i zmiany w jej zapasach w m3	m ³	3 453	3 453	
Intensywność zużycia wody	Całkowite zużycie wody w przeliczeniu na 1 mln EUR przychodu netto*	m ³ /1 mln EUR	48,52	27,61
Pobór wód	Całkowity pobór wód	m ³	65 737	53 309
	Całkowity pobór wody na obszarach narażonych na ryzyko związane z wodą, w tym:	m ³	65 737	53 309
	a) ryzyko niskie	m ³	18 248	7 158
	b) ryzyko nisko-średnie		19 899	12 511
	c) średnio-wysokie ryzyko		26 267	32 766
	d) wysokie ryzyko		1 322	874
	e) ekstremalnie wysokie ryzyko		0	0

* Do przeliczenia zastosowano średni kurs EUR za 2024 rok – 4,3065 PLN oraz średni kurs EUR za 2025 rok – 4,2402 PLN oraz przychody netto za dany okres sprawozdawczy, zgodnie z danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym. Przychody netto wyniosły w 2024 roku 2 606 858 tys. PLN, a w 2025 roku 2 358 373 tys. PLN.

Ocena ryzyka związanego z wodą została przeprowadzona na podstawie analizy lokalizacji własnych operacji Grupy z wykorzystaniem narzędzia WRI Aqueduct, obejmującego ocenę stresu wodnego oraz ryzyk fizycznych. Na tej podstawie identyfikuje się 5-stopniową skalę oceny ryzyka związanego z wodą. W przypadku Grupy Unibep żadna z lokalizacji nie znajdowała się na obszarach narażonych na ekstremalnie wysokie ryzyko związane z wodą. Wysokie ryzyko związane z wodą zgodnie z WRI Aqueduct identyfikuje się na dwóch budowach realizowanych przez Grupę. Są to budowle prowadzone na terenie miasta Łodzi oraz w rejonie Powidza.

Dane dotyczące wody były gromadzone na podstawie faktur, odczytów z liczników i szacunków.

Dane dotyczące zużycia wody, oznaczone jako szacunkowe, zostały określone na podstawie zapisów zawartych w umowach najmu oraz rozliczeń prowadzonych z Inwestorem. W przypadku lokalizacji, dla których nie były dostępne indywidualne pomiary, całkowite zużycie wody oszacowano w oparciu o liczbę zatrudnionych osób, wykorzystując średnie jednostkowe zużycie wody w biurach, dla których dostępne były pełne i wiarygodne dane pomiarowe, przeliczone na jednego pracownika. Szacowano także zużycia w lokalizacjach, w których nie wpłynęły faktury za ostatnie miesiące raportowanego roku. Wartości podane jako szacunkowe, są równe lub zbliżone do wartości obserwowanych w analogicznych okresach. W niektórych przypadkach zastosowano zaokrąglenia. Potencjalne odchylenia pomiędzy wartościami rzeczywistymi a szacunkowymi pozostają na poziomie nieistotnym i nie wpływają w sposób znaczący na łączną wartość raportowanego zużycia wody.

E3-5 Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i możliwości związanych z zasobami wodnymi i morskimi

Informacje dotyczące przewidywanych skutków finansowych wynikających z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z zasobami wodnymi i morskimi nie są raportowane w bieżącym okresie sprawozdawczym, z uwagi na skorzystanie z możliwości czasowego odroczenia tego ujawnienia zgodnie z przepisami przejściowymi ESRS.

E4 Bioróżnorodność

E4-1 Plan przejścia w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów oraz uwzględnienie bioróżnorodności i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym

Grupa Unibep na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiada planu transformacji w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów i nie planuje wprowadzenia takiego planu w najbliższej przyszłości.

Wpływy, zależności, ryzyka i szanse Grupy Unibep związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami wynikają bezpośrednio ze specyfiki modelu biznesowego Grupy, polegającego na realizacji projektów budowlanych i infrastrukturalnych w określonych lokalizacjach, na podstawie indywidualnych kontraktów oraz w ograniczonym horyzoncie czasowym. Oddziaływania na bioróżnorodność mają przede wszystkim charakter lokalny i są związane z ingerencją w teren inwestycji.

Istotne wpływy na bioróżnorodność obejmują w szczególności konieczność wycinki drzew na terenach realizowanych inwestycji oraz przypadki realizacji projektów na obszarach objętych ochroną, głównie w ramach inwestycji infrastrukturalnych. W takich sytuacjach Grupa Unibep działa zgodnie z wydanymi decyzjami środowiskowymi i realizuje wymagane działania kompensacyjne, w tym nasadzenia zastępcze, a także prowadzi analizy oddziaływań na środowisko oraz nadzory środowiskowe realizowane przez wyspecjalizowane zespoły przyrodników. Dodatkowo na wybranych inwestycjach podejmowane są działania wspierające bioróżnorodność, takie jak montaż budek lęgowych, budowa przejść dla zwierząt czy stosowanie rozwiązań typu zielone stropy garaży.

Zidentyfikowane wpływy, ryzyka i zależności związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami nie skutkują obecnie koniecznością zmiany strategii ani modelu biznesowego Grupy Unibep na poziomie całej

organizacji. Zarządzanie tymi kwestiami odbywa się na poziomie poszczególnych projektów, poprzez dostosowanie sposobu realizacji inwestycji do wymogów decyzji administracyjnych, dokumentacji projektowej, obowiązujących przepisów prawa oraz wewnętrznych standardów środowiskowych.

Zidentyfikowane wpływy, zależności i ryzyka są analizowane w perspektywie:

- krótkoterminowej,
- średnioterminowej,
- długoterminowej.

Analiza odporności modelu biznesowego Grupy Unibep na ryzyka związane z bioróżnorodnością i ekosystemami wskazuje, że model ten pozostaje odporny na zidentyfikowane ryzyka. Wynika to z faktu, że potencjalne ograniczenia środowiskowe są identyfikowane i uwzględniane już na etapie planowania inwestycji oraz są integralnym elementem warunków realizacji projektów, harmonogramów i kosztorysów. Ryzyka związane z bioróżnorodnością nie wpływają istotnie na zdolność Grupy do realizacji strategii ani kontynuowania działalności w perspektywie krótko-, średnio- i długoterminowej.

W konsekwencji Grupa Unibep nie zidentyfikowała potrzeby opracowania odrębnego planu transformacji w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów na poziomie strategicznym, przy jednoczesnym zapewnieniu zgodności realizowanych projektów z obowiązującymi wymogami środowiskowymi oraz prowadzeniu działań minimalizujących i kompensujących oddziaływania na bioróżnorodność na poziomie projektowym.

E4-2 Polityki związane z bioróżnorodnością i ekosystemami

Grupa Unibep nie posiada odrębnej, sformalizowanej polityki dotyczącej różnorodności biologicznej i ekosystemów. Grupa prowadzi obecnie prace nad przygotowaniem polityki i harmonogramem jej wdrożenia. Zobowiązanie do dbałości o bioróżnorodność znajduje odzwierciedlenie w strategicznych dokumentach Grupy, takich jak **Polityka Zintegrowanego Systemu Zarządzania** czy **Strategia ESG**. Brak przyjęcia polityki wynikał z faktu, iż aspekty związane z bioróżnorodnością były dotąd zarządzane poprzez istniejące dokumenty w organizacji, w ramach ogólnego systemu zarządzania środowiskiem.

Zasady wynikające z Polityki Zintegrowanego Systemu Zarządzania oraz Strategii ESG zakładają prowadzenie bieżącej działalności z uwzględnieniem zabezpieczenia środowiska naturalnego oraz ochrony bioróżnorodności z poszanowaniem prawa krajowego i lokalnego oraz z myślą o przyszłych pokoleniach. W praktyce realizowane jest to poprzez uwzględnianie wymagań środowiskowych na etapie planowania inwestycji oraz podczas realizacji projektów, w szczególności poprzez stosowanie warunków decyzji środowiskowych, prowadzenie nadzorów środowiskowych oraz realizację wymaganych działań kompensacyjnych. 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 Grupa Unibep nie ma wpływu na położenie realizowanych inwestycji budowlanych, a zarządzanie oddziaływaniami na bioróżnorodność 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 2025 r. przez Grupę Unidevelopment nie była położona na obszarach chronionych.

Szczegółowe cele, zasady oraz podejście do zarządzania wpływami, ryzykami i szansami związanymi z różnorodnością biologiczną i ekosystemami zostaną określone w opracowywanej polityce bioróżnorodności.

E4-3 Działania i zasoby związane z bioróżnorodnością i ekosystemami

Niezależnie od braku posiadania planu transformacji w obszarze związanym z różnorodnością biologiczną i ekosystemami, w 2025 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 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 np. 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 85% projektów realizowanych w roku 2025 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 2025 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	INF	DW 689 Bielsk Podlaski - Hajnówka	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	S19 Ploski - 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 677 Konarzyce - Śniadowo	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DK 63 Borki - Jeże	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DK 65 Nowa Wieś Etcka - granica województwa	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DK 59 obwodnica Giżycka	dendrolog, herpetolog, ornitolog, entomolog	cały cykl budowy; entomolog – wycinka drzew
UNIBEP	INF	DW 679 Łomża - Mężenin	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DW 653 Olecko - granica województwa	specjalista przyrodnik	cały cykl budowy
UNIBEP	INF	DW 651 Gołdap – Dubeninki	ornitolog, entomolog, herpetolog, chiropterolog, dendrolog	cały cykl budowy; entomolog i chiropterolog – wycinka drzew
UNIBEP	INF	DW 651 Dubeninki – granica województwa	ornitolog, entomolog, herpetolog, chiropterolog, dendrolog	cały cykl budowy; entomolog i chiropterolog – wycinka drzew
UNIBEP	INF	Modernizacja zabezpieczenia granicy państwowej z Republiką Białorusi	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.

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.

Opisane powyżej działania odtwarzające i kompensacyjne mają charakter działań wyrównujących utratę bioróżnorodności w rozumieniu ESRS i są stosowane w odniesieniu do konkretnych inwestycji, w szczególności w przypadkach, gdy wynika to z decyzji środowiskowych, raportów oddziaływania na środowisko lub ustaleń z właściwymi organami. Celem tych działań jest ograniczenie lub zrekomensowanie zidentyfikowanych oddziaływań na lokalne siedliska i gatunki, przy czym Grupa nie definiuje dla nich odrębnych, ilościowych wskaźników skuteczności ani nie wyodrębnia ich kosztów w ujęciu pieniężnym, ponieważ są one realizowane jako element obowiązkowych działań środowiskowych w ramach poszczególnych projektów.

W planowaniu i realizacji działań związanych z bioróżnorodnością Grupa Unibep uwzględnia wiedzę lokalną w zakresie wynikającym z procedur administracyjnych oraz dokumentacji środowiskowej, w tym poprzez współpracę z lokalnymi ekspertami, ekologami i zespołami nadzoru przyrodniczego.

E4-4 Cele związane z bioróżnorodnością i ekosystemami

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa nie wyznaczyła celów związanych z różnorodnością biologiczną i ekosystemami.

Niezależnie od tego pośrednim celem związanym z bioróżnorodnością i ekosystemami, zgodnie z obowiązującą w Grupie Strategią ESG jest uwzględnienie własnych 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. W 2024 roku opracowano katalog rozwiązań ograniczających wpływ na środowisko podczas projektowania budynków oraz standardy ochrony środowiska. W roku 2025 stosowano przyjęte rozwiązania i standardy. Cel związany z rozwojem narzędzi do przeciwdziałania awariom środowiskowym oraz do zgłaszania incydentów środowiskowych nie był realizowany i tym samym nie został osiągnięty.

Wyznaczenie celów w obszarze różnorodności biologicznej i ekosystemów nie nastąpiło w poprzednim okresie strategicznym, ponieważ temat ten został zidentyfikowany jako istotny po raz pierwszy w ramach przeprowadzonej analizy podwójnej istotności w roku poprzednim. W związku z tym nie był on objęty obowiązującą Strategią ESG Grupy Unibep na lata 2023–2025.

Obecnie, w ramach prac na aktualizacją Strategii ESG, prowadzone są analizy mające na celu określenie podejścia oraz potencjalnych celów w tym obszarze.

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. Obszary wrażliwe pod kątem bioróżnorodności, które były uwzględniane w analizie to: powierzchnie należące do sieci obszarów chronionych Natura 2000, obiekty światowego dziedzictwa UNESCO oraz krajowe formy ochrony przyrody, takie jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, 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 Etckiego. 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.

Analiza przeprowadzona dla poszczególnych lokalizacji nie wykazała występowania istotnych negatywnych wpływów w zakresie pustynnienia ani uszczelniania gleby. Jednocześnie w ramach przeprowadzonej analizy podwójnej istotności degradacja gruntów została zidentyfikowana jako istotny temat środowiskowy w kontekście działalności Grupy, w szczególności w odniesieniu do realizowanych inwestycji budowlanych. W związku z tym Grupa koncentruje się na monitorowaniu wpływu prowadzonych projektów na powierzchnię ziemi oraz stosowaniu środków zapobiegawczych i ograniczających potencjalne negatywne oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi decyzjami środowiskowymi oraz wewnętrznymi standardami ochrony środowiska.

W roku 2025 operacje (plac budowy) Grupy wchodziły w kolizję z obszarami chronionymi zgodnie z zakresem przedstawionym w tabeli pt. Realizowane w 2025 r. w Grupie Unibep inwestycje znajdujące się na terenach objętych ochroną przyrody.

TABELA. REALIZOWANE W 2025 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
UNIHOUS SE	UH_PL	Złoceniec	TAK	Otulina Drawskiego Parku Krajobrazowego	0
UNIBEP	INF	WMMA Rożyńsk Wielki	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego	0
UNIBEP	INF	Plac Składowy Wasilków	TAK	Park Krajobrazowy Puszczy Knyszyńskiej – otulina	0
UNIBEP	BO	Tymczasowe obozowisko kontenerowe w Wielbarku	TAK	Natura 2000 Puszcza Napiwodzko – Ramcuka	0
UNIBEP	BO	Tymczasowe obozowisko kontenerowe w Czarnej Białostockiej	TAK	Park Krajobrazowy Puszczy Knyszyńskiej	0
UNIBEP	BO	Koszary Powidz	TAK	Powidzki Park Krajobrazowy	bezpośrednie sąsiedztwo
UNIBEP	BO	Rogale – Infrastruktura Wojskowa	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich	0
UNIBEP	INF	S19 na odcinku Płoski - Haćki	TAK	Natura 2000 Murawy w Haćkach	0
UNIBEP	INF	S19 na odcinku Krynice - Dobrzyniewo - węzeł Białystok Zachód	TAK	Natura 2000 Ostoja Knyszyńska	0
UNIBEP	INF	DP nr 1867N (Wierzby) - Drygały - Skarżyn od km 0+000 do km 11+200	TAK	Natura 2000 Ostoja Poligon Orzysz	0
UNIBEP	INF	DP nr 1934B na odc. Piątница Włościańska - Kalinowo	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich	0
UNIBEP	INF	DP nr 1934B na odc. Piątница Włościańska - Kalinowo	TAK	Łomżyński Park Krajobrazowy Doliny Narwi wraz z otuliną	0
UNIBEP	INF	DK 63 Borki - Jeże	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu – Puszcza i Jeziora Piskie	0
UNIBEP	INF	DK 65 Nowa Wieś Etcka - granica województwa	TAK	Obszar Natura 2000 – Puszcza Piska;	0
UNIBEP	INF	DK 65 Nowa Wieś Etcka - granica województwa	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego	0
UNIBEP	INF	DW 679 Łomża - Mężenin	TAK	Łomżyński Park Krajobrazowy Dolina Narwi – otulina	0
UNIBEP	INF	DW 653 Olecko - granica województwa	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich	0
UNIBEP	INF	DW 653 Olecko - granica województwa	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rospudy	0
UNIBEP	INF	DW 651 Gołdap – Dubeninki	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Szeskich	0
UNIBEP	INF	DW 651 Gołdap – Dubeninki	TAK	Park Krajobrazowy Puszczy Romnickiej	0
UNIBEP	INF	DW 651 Gołdap – Dubeninki	TAK	Park Krajobrazowy Puszczy Romnickiej – otulina	0
UNIBEP	INF	DW 651 Dubeninki – granica województwa	TAK	Park Krajobrazowy Puszczy Romnickiej	0
UNIBEP	INF	DW 651 Dubeninki – granica województwa	TAK	Park Krajobrazowy Puszczy Romnickiej – otulina	0
UNIBEP	INF	DK 59 Obwodnica Giżycka	TAK	Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich	0

UNIBEP	INF	DK 65 Rondo Knyszyn	Tak	Park Krajobrazowy Puszczy Knyszyńskiej – otulina	bezpośrednie sąsiedztwo
				Obszar Natura 2000 Ostoja Augustowska	0
				Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza i Jeziora Augustowskie	0
				Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Biebrzy	0
				Biebrzański Park Narodowy – otulina	0
				Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Sokólskie	0
				Obszar Natura 2000 Puszcza Knyszyńska	0
				Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Narwi	0
UNIBEP	INF	Modernizacja zabezpieczenia granicy państwowej z Republiką Białorusi	TAK	Obszar Natura 2000 Puszcza Białowieska	0
				Rezerwat Przyrody Siemianówka	0
				Rezerwat Przyrody Lasy Naturalne Puszczy Białowieskiej	0
				Białowieski Park Narodowy	0
				Białowieski Park Narodowy – otulina	0
				Rezerwat przyrody Wysokie Bagno	0
				Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu	0
				Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu	0

W Grupie prowadzony jest również monitoring wyciętych i posadzonych drzew w ramach realizowanych inwestycji, w szczególności w segmencie deweloperskim, w którym Spółka posiada bezpośredni wpływ na zakres i sposób realizacji działań środowiskowych. Monitoring ten służy ewidencjonowaniu działań prowadzonych zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi oraz wymaganiami w zakresie kompensacji przyrodniczej.

W ramach projektów realizowanych w 2024 roku przez Grupę Unidevelopment usunięto 417 drzew oraz wykonano nasadzenia obejmujące łącznie 929 drzew. W 2025 usunięto 26 drzew oraz wykonano nasadzenia 5 drzew. Dane te odzwierciedlają realizację obowiązków związanych z nasadzeniami zastępczymi wynikającymi z decyzji administracyjnych oraz przyjętych rozwiązań projektowych. Wyniki monitorowania za 2025 rok drzew usuniętych i nasadzonych na potrzeby inwestycji Unidevelopment S.A. przedstawia tabela pt. Bilans nasadzeń zastępczych zrealizowanych w spółce Unidevelopment w 2025 r.

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

TABELA. BILANS NASADZEŃ ZASTĘPCZYCH ZREALIZOWANYCH W SPÓŁCE UNIDEVELOPMENT W 2025 R.

Spółka	Nazwa budowy	Drzewa wycięte [liczba sztuk z minusem]	Drzewa nasadzone [liczba sztuk]	Bilans drzew
UNIDEVELOPMENT	Sadyba Spot, Warszawa	0	5	+5
UNIDEVELOPMENT	Omulewska, Warszawa	-26	0	-26

E4-6 – Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyka i szans związanych z różnorodnością biologiczną i ekosystemami

Informacje dotyczące przewidywanych skutków finansowych wynikających z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z różnorodnością biologiczną i ekosystemami nie są raportowane w bieżącym okresie sprawozdawczym, z uwagi na skorzystanie z możliwości czasowego odroczenia tego ujawnienia zgodnie z przepisami przejściowymi ESRS.

E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym

E5-1 Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa Unibep nie posiada polityk odnoszących się do wykorzystania zasobów oraz gospodarki o obiegu zamkniętym. Zagadnienia związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym zostały zidentyfikowane jako istotne po raz pierwszy w ramach analizy podwójnej istotności przeprowadzonej w poprzednim roku, dlatego nie zostały objęte odrębną polityką w obowiązującym oraz poprzednim okresie sprawozdawczym. Zagadnienie dotyczące cyrkularności uwzględnione jest w odrębnej polityce - **Polityce Zintegrowanych Systemów Zarządzania (PZSZ)**. 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. Szczegółowy opis PZSZ zgodny z MDR-P znajduje się w sekcji E3-1.

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 realizują 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, 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 uznaje wszystkie odpady, którymi gospodaruje, za odpady wytworzone bezpośrednio przez siebie. Oznacza to, że jest ona wytwórcą i posiadaczem również tych odpadów, które powstały w wyniku prac budowlanych realizowanych przez inne podmioty, jeżeli umowa z takim podmiotem wyraźnie wskazuje spółkę z Grupy Unibep jako wytwórcę i posiadacza odpadów.

Stopień segregacji odpadów w całej Grupie w roku 2025 wyniósł 96% w odniesieniu do poziomu 75% osiągniętego w roku 2024 r. (bez uwzględnienia odpadów mas ziemi, które odzyskano w 100%). W 2025 r. w Grupie kontynuowano wdrażanie procesu monitorowania sposobu zagospodarowania wytworzonych w trakcie realizacji procesu budowlanego odpadów przez stronę trzecią (podwykonawców, podmioty zagospodarowujące odpady). Celem jest zapewnienie informacji na temat końcowego zagospodarowania wszystkich wytworzonych na placu budowy odpadów.

Podmioty z Grupy Unibep gospodarują wytwarzanymi odpadami poprzez przygotowanie odpadów do ich ponownego wykorzystania lub przetworzenia we własnym zakresie na podstawie posiadanych zezwoleń. Jeśli samodzielny recykling i odzysk nie jest możliwy, odpady są przekazywane do zagospodarowania podmiotom posiadającym wymagane zezwolenia, na podstawie kart przekazania odpadów prowadzonych w systemie BDO. Część odpadów jest również przekazywana do ponownego wykorzystania osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym niebędącym przedsiębiorcami, zgodnie z obowiązującymi przepisami i na podstawie stosownych oświadczeń.

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 ochrony środowiska 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 destrukta 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.

Przykład działań wpisujących się w GOZ (ponowne użycie materiałów i prewencja odpadów)

Na inwestycji Omulewska zastosowano rozwiązania wpisujące się w zasady gospodarki o obiegu zamkniętym oraz odpowiedzialności społecznej. Materiały pochodzące z rozbiórki, w tym elementy betonowe, zostaną ponownie wykorzystane w obrębie inwestycji m.in. w częściach wspólnych budynku. Działanie to pozwoli na ograniczenie ilości odpadów budowlanych, zmniejszenie zapotrzebowania na nowe materiały oraz redukcję śladu węglowego związanego z transportem i produkcją surowców.

Fundacja BRDA, we współpracy z Uni 3 Spółką zorganizowała proces opróżnienia Hotelu Felix na warszawskim Grochowie z wyposażenia oraz elementów wykończenia przed rozpoczęciem rozbiórki przez inwestora. Celem projektu było maksymalne zminimalizowanie generowanych podczas rozbiórki odpadów ze względów środowiskowych i przekazanie zastanych przedmiotów w formie darowizny organizacjom społecznym, szkołom i instytucjom pomocy społecznej. Tym samym w ramach projektu udało się dać wsparcie rzeczowe fundacjom i podmiotom, które mają ograniczone zasoby.

Odbiorcy wyposażenia to m.in. Fundacja Senior w Koronie, Dom Emeryta w Brańszczyku, Fundacja Splot Słoneczny, Fundacja Dzieci Mają Głos, Ukraińska Domiwka, Centrum Promocji Kultury, Terminal Kultury Goław, Fundacja Najpierw Mieszkanie, MOW Czaplinek czy szpital w ukraińskim Zaporoziu.

Podjęto również działania skierowane do powodzian w ramach współpracy z pomagam.pl i Habitat for Humanity. W ramach dalszych kroków zrealizowano na terenie obiektu projekt OKNO, w ramach którego zdemontowano stolarkę okienną oraz drzwi balkonowe z hotelu i przekazano do organizacji zajmujących się odbudową w Ukrainie, które zajmują się oddolną odbudową gospodarstw domowych zniszczonych w atakach rakietowych. Tym sposobem sprawne okna zamiast trafić na wysypisko – dostały drugi dom tam, gdzie są absolutnie niezbędne.

Efekty ilościowe:

- 4287 zinwentaryzowanych przedmiotów przekazanych w dobre ręce, które uniknęły losu odpadu,
- 19 organizacji oraz instytucji kultury i pomocy społecznej, które uzyskały wsparcie rzeczowe,

- Szacowana wartość przekazanego w formie darowizny wyposażenia to łącznie ponad 172 000 złotych.

Szacowana waga mebli i elementów, które nie trafiły do utylizacji to około 42 ton.

Niezależnie od powyższych inicjatyw, dwie wytwórnie mas mineralno-asfaltowych posiadają decyzje uznania za produkt uboczny pyłów z odpylania powstających w czasie produkcji mieszanek asfaltowych. Decyzje te umożliwiają ponownie wykorzystanie pyłów jako wypełniaczy w produkcji mieszanek mineralno-asfaltowych, co wspiera ograniczanie ilości odpadów kierowanych do zagospodarowania zewnętrznego oraz zwiększa poziom cyrkularności w procesach wytwórczych. Ilość produktu ubocznego wytworzonego w 2024 roku wynosiła 1 982 t, w 2025 roku – 2 590 t.

Realizacja opisanych działań w zakresie optymalizacji wykorzystania surowców, segregacji i odzysku odpadów oraz monitorowania sposobu ich zagospodarowania finansowana jest z bieżących nakładów operacyjnych Grupy. Działania te stanowią element standardowego procesu realizacji inwestycji budowlanych oraz funkcjonowania zakładu produkcyjnego i nie są obecnie wyodrębnione jako odrębne projekty inwestycyjne o charakterze strategicznym.

E5-3 Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Grupa Unibep jest w trakcie przygotowywania Strategii ESG na lata 2026-2030, w ramach której prowadzone są prace analityczne mające na celu ocenę możliwości identyfikacji oraz ewentualnego przyjęcia celów związanych z wykorzystaniem zasobów i gospodarką o obiegu zamkniętym.

W ramach Strategii ESG obowiązującej w 2025 roku Grupa nie posiadała w pełni sformalizowanych, mierzalnych i czasowo określonych celów w rozumieniu ESRS w obszarze wykorzystania zasobów i gospodarki o obiegu zamkniętym. Przyjęte podejście miało charakter dobrowolny i jakościowy i polegało na realizacji działań ukierunkowanych na stopniowe ograniczanie ilości odpadów powstających bezpośrednio w działalności budowlanej oraz kierowanych na składowiska, bez określenia odrębnego roku bazowego, wartości docelowej ani ścieżki dojścia do celu.

Zakres tego podejścia obejmował działalność własną Grupy Unibep, w szczególności procesy realizacji inwestycji budowlanych, i dotyczył wyłącznie odpadów wytwarzanych bezpośrednio przez Grupę, bez obejmowania całego łańcucha wartości. Działania podejmowane w tym obszarze polegały 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.

W wyniku podjętych działań ilość odpadów przekazywanych na składowisko została znacząco ograniczona – z 21 375 t w 2024 roku do 5 248 t w 2025 roku. W konsekwencji udział odpadów niepoddanych odzyskowi zmniejszył się z 12% w 2024 roku do 3% w 2025 roku. Dla porównania, w 2021 roku odpady kierowane do odzysku stanowiły jedynie 4% całkowitej masy wytworzonych odpadów.

Kwestia ustanowienia mierzalnych, czasowo określonych celów w obszarze wykorzystania zasobów i gospodarki o obiegu zamkniętym zostanie ponownie przeanalizowana w ramach prac nad nową Strategią ESG na lata 2026–2030, w oparciu o wyniki analizy istotności oraz dostępność danych umożliwiających wiarygodne monitorowanie realizacji takich celów.

E5-4 Zasoby wprowadzane

Monitoring wykorzystania zasobów materiałowych przez Grupę Unibep prowadzony jest w zakresie materiałów i wyrobów nabywanych bezpośrednio przez Grupę na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych, w oparciu o funkcjonujące systemy księgowo-magazynowe. Monitoring ten obejmuje w szczególności główne grupy materiałowe wykorzystywane w działalności budowlanej, takie jak materiały budowlane i konstrukcyjne, wyroby techniczne oraz materiały pomocnicze.

Jednocześnie Grupa nie prowadziła w 2025 roku odrębnego monitoringu ilości zasobów wykorzystanych przez kontrahentów na potrzeby zleconych usług związanych z realizacją inwestycji budowlanych. Na dzień sporządzenia sprawozdania stosowane systemy nie umożliwiają również pełnego i precyzyjnego zagregowania danych dotyczących łącznej masy wszystkich wyrobów i materiałów technicznych oraz biologicznych zużytych w okresie sprawozdawczym.

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. Ponad 80% zamawianych do produkcji materiałów takich jak: drewno lite, KVH, LVL, belki dwuteowe, płyty OSB, sklejkę posiadało w 2024 r. certyfikaty FSC lub PEFC. W 2025 roku odsetek takich materiałów to 98%.

Materiały, dla których możliwe było przeliczenie ilości do jednostek masowych, stanowią 71% łącznej wartości zakupu wszystkich materiałów ujętych w analizowanym okresie. W przypadku pozostałych 29% wartości zakupów nie dokonano przeliczenia na jednostki masowe, z uwagi na brak dostępnych danych pozwalających na zastosowanie porównywalnej metodologii. Udział tej grupy materiałów został określony na podstawie ich wartości zakupowej w całkowitym wolumenie kosztów materiałów analizowanego okresu.

Przeliczenie materiałów do jednostek masowych było możliwe dzięki zastosowaniu wskaźników gęstości objętościowej właściwych dla danego rodzaju materiału. Podejście to pozwoliło na konwersję danych wyrażonych pierwotnie w jednostkach powierzchniowych lub objętościowych do wspólnej jednostki masy [t].

Wartości gęstości objętościowej przyjęto na podstawie źródeł wykorzystywanych w kalkulacji śladu węglowego materiałów budowlanych. Dane te pochodzą z baz danych środowiskowych takich jak ITB, EPD International, ÖKOBAUDAT oraz deklaracji środowiskowych produktów (EPD) publikowanych przez producentów. Zastosowano te same źródła danych zarówno do przeliczeń masowych, jak i do określania wskaźników emisyjności.

W niektórych przypadkach dane ilościowe zostały oszacowane z wykorzystaniem podejścia proporcjonalnego, w oparciu o koszt materiału z tej samej kategorii, dla którego dostępne były jednostki umożliwiające przeliczenie na ilość masową. Przyjęta metoda polegała na określeniu relacji pomiędzy wartością kosztową a ilością wyrażoną w jednostkach masy dla pozycji referencyjnej, a następnie zastosowaniu tej proporcji do oszacowania ilości masowej dla pozostałych pozycji w danej kategorii.

Zasoby wprowadzane do organizacji	Jednostka	2024	2025
łącna masa produktów wprowadzonych do organizacji *	t	290 181	107 557
łącna masa materiałów technicznych wprowadzonych do organizacji **	t	3 253 068	2 738 313
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) ***	t	24 736	74 158
łącna masa materiałów biologicznych wprowadzonych do organizacji ****	t	2 164	3 655
w tym pochodzących ze zrównoważonych źródeł *****	t	1 199	2 838
łącna masa materiałów technicznych i materiałów biologicznych wprowadzonych do organizacji	t	3 255 232	2 741 968
łącna masa produktów, materiałów technicznych i materiałów biologicznych	t	3 545 413	2 849 525
Wartość procentowa materiałów biologicznych pochodzących ze zrównoważonych źródeł	%	0,03	0,10
Wartość procentowa materiałów wtórnie wykorzystanych	%	0,7	2,6
* do produktów zaliczamy gotowe do użycia wyroby: materiały murowe, płyty konstrukcyjno-wykończeniowe, stal, izolacje, zaprawy, żelbet, szkło, granit, gres itd			
** 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			

Kluczowe zasoby wprowadzane do organizacji	Jednostka	2024	2025
łącna masa kruszyw i materiałów mineralnych	t	2 702 073	2 307 307
łącna masa betonu i wyrobów betonowych	t	475 070	316 661
łącna masa stali i wyrobów stalowych	t	9 289	9 282
łącna masa drewna i wyrobów drewnianych	t	2 164	3 655

E5-5 Zasoby odprowadzane

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 (w 2024 roku – 5%, 2025 roku - 9%), 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: destruk, gleba, urobek z pogłębiania wykopów, gruz betonowy oraz zmieszane odpady z budowy (stanowiące frakcję resztkową lub przekazane do rozsortowania stronie trzeciej). 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 prowadziła w 2025 roku 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 2024-2025 podano w tabeli pt. Odpady budowlane związane z działalnością Grupy.

Procent odzyskanych we własnym zakresie i ponownie wykorzystanych odpadów w 2024 r. wyniósł 14%, natomiast w 2025 r. - osiągnięto poziom 48%. Do obliczeń nie wzięto pod uwagę wytworzonych i ponownie zagospodarowanych mas ziemnych (dotyczy mas ziemnych, które nie stały się odpadami; zostały wytworzone i ponownie wykorzystane na terenie tej samej budowy) oraz odpadów wytwarzanych i zagospodarowanych bezpośrednio przez podwykonawców, z którymi współpracujemy (wytwórcą i posiadaczem odpadów zobligowanym do ich zagospodarowania jest podwykonawca). W roku 2025 udało się odzyskać 97% 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 2025 r. zmniejszono ilość przekazywanych na składowisko odpadów generowanych z działalności do poziomu 3%, w stosunku do 12% przekazywanych w roku 2024.

TABELA. ODPADY BUDOWLANE ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

	Jednostka	2024	2025	Zmiana r/r
ZASOBY ODPROWADZANE Z ORGANIZACJI*				
Odpady skierowane do odzysku**				
Odpady niebezpieczne	t	2	0	-100%
Przygotowanie do ponownego użycia	t	0	0	-
Recykling	t	0	0	-
Inne procesy odzysku	t	2	0	-100%
Odpady inne niż niebezpieczne	t	151 500	147 891	-2%
Przygotowanie do ponownego użycia	t	69	0,5	-99%
Recykling	t	769	2 448	218%
Inne procesy odzysku, w tym:	t	150 662	145 442	-3%
a) odzysk odpadów we własnym zakresie	t	24 736	74 158	200%
b) przekazanie odpadów osobom fizycznym	t	116 736	69 059	-41%
c) pozostałe	t	9 190	2 225	-76%
Całkowita ilość odpadów skierowanych do odzysku	t	151 502	147 891	-2%
Wartość procentowa odpadów poddanych odzyskowi	%	88%	97%	9 p.p.
Odpady skierowane do unieszkodliwienia				
Odpady niebezpieczne	t	13	2	-85%
Spalanie	t	0	0	-

Składowanie	t	13	2	-85%
Inne procesy unieszkodliwienia	t	0	0	-
Odpady inne niż niebezpieczne	t	21 362	5 204	-76%
Spalanie	t	0	0	-
Składowanie	t	21 362	5 204	-76%
Inne procesy unieszkodliwienia	t	0	0	-
Całkowita ilość odpadów skierowanych do utylizacji	t	21 375	5 206	-76%
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych	t	15	2	-87%
Całkowita ilość odpadów promieniotwórczych	t	0	0	-
Całkowita ilość odpadów niepoddanych odzyskowi	t	21 375	5 206	-76%
Wartość procentowa odpadów niepoddanych odzyskowi	%	12%	3%	9 p.p.
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne	t	172 862	153 094	-11%
Całkowita ilość wytworzonych odpadów	t	172 877	153 096	-11%

* W zestawieniu uwzględniono odpady wytworzone podczas działalności budowlanej Spółki Unibep oraz Unihouse; nie ujęto odpadów wytworzonych przez podwykonawców oraz odpadów wytworzonych na kontraktach realizowanych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Odpady ujęte w zestawieniu to odpady wytworzone i przekazane do zagospodarowania przez podmioty trzecie oraz odpady poddane odzyskowi we własnym zakresie.

** Dowodami na odzysk odpadów są odpowiednio – karty ewidencji odpadów, oświadczenia przekazania odpadów osobom fizycznym, dokumenty potwierdzające recykling (DPR) oraz oświadczenia z firm zewnętrznych o sposobie zagospodarowania odpadów.

E5-6 – Przewidywane skutki finansowe wynikające z wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Informacje dotyczące przewidywanych skutków finansowych wynikających z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z gospodarką o obiegu zamkniętym nie są raportowane w bieżącym okresie sprawozdawczym, z uwagi na skorzystanie z możliwości czasowego odroczenia tego ujawnienia zgodnie z przepisami przejściowymi ESRS.

TAKSONOMIA

Zgodność z Taksonomią EU

Grupa Unibep ujawnia w niniejszym raporcie informacje środowiskowe. Zgodnie z wymogami art. 8 Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2020/852 w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje Grupa Unibep ujawnia w niniejszym raporcie informacje na temat tego, w jaki sposób i w jakim stopniu jej działalność jest związana z działalnością gospodarczą, która kwalifikuje się jako zrównoważona środowiskowo.

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 czterech 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, lecz wliczająca się do kumulatywnej wartości poniżej 10% danego wskaźnika finansowego (obroty, nakłady inwestycyjne, wydatki operacyjne) i dla której nie przeprowadzono badania Technicznych Kryteriów Kwalifikacji I- jest to działalność niepodlegająca ocenie, uznana za nieistotną,
- Działalność kwalifikująca się do systematyki, dla której stwierdzono, że przynajmniej jedno z kryteriów nie jest spełnione – 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 szczególności 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).

2. 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 dla działalności kwalifikowalnych w zakresie pozostałych czterech celów środowiskowych: zrównoważonego wykorzystywania i ochrony zasobów wodnych i morskich (WTR), przejścia na gospodarkę o obiegu zamkniętym (CE), zapobiegania zanieczyszczeniu i jego kontroli (PPC) i ochrony i odbudowy bioróżnorodności i ekosystemów (BIO).

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 kontroli 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.

Minimalne Gwarancje (MG), określone w art. 18 Rozporządzenia 2020/852, odnoszą się do procedur stosowanych w celu zapewnienia przestrzegania 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 człowiek.

Każde przedsiębiorstwo niefinansowe 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,
- 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 oraz Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 2026/73.

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 Rozporządzeń Delegowanych Komisji (UE) 2021/2139, 2022/1214, 2023/2485 i 2023/2486, które były porównywane do faktycznie prowadzonej działalności. W przypadku braku dostatecznej jednoznaczności opisu działalności, korzystano pomocniczo ze statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE³.

Grupa Unibep zidentyfikowała następujące działalności kwalifikujące się do Taksonomii UE:

- CCM 7.1 Budowa nowych budynków - w ramach której realizuje przedsięwzięcia polegające na budowie nowych budynków;
- CCM 4.30 Wysokosprawna kogeneracja energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z gazowych paliw kopalnych; CCM 4.24 Wytwarzanie energii cieplnej/chłodniczej z bioenergii; CCM 4.15 Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/chłodniczych; CCM 6.14 Infrastruktura na potrzeby transportu kolejowego – w których realizuje kontrakty związane z przedmiotową infrastrukturą;

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.

- CE 3.4 Utrzymanie dróg i autostrad – Grupa realizuje projekty polegające na renowacji istniejących dróg, których celem jest zachowanie lub przywrócenie ich zdolności użytkowej oraz wydłużenie okresu eksploatacji;
- CCM 6.5 Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi oraz CCM 7.7 Nabywanie i prawo własności budynków - które dotyczą aktywów leasingowanych bądź posiadanych przez Grupę Unibep.

2. Alokacja

Etap polegał na przypisaniu do poszczególnych zidentyfikowanych w pierwszym etapie działalności wartości obrotu, nakładów inwestycyjnych i wydatków operacyjnych. Działalności osiągające próg istotności na kumulatywnym poziomie 10% wskaźnika obrotów, CapEx i OpEx weryfikowane były w kolejnym etapie.

3. Weryfikacja

Etap polegał na przeprowadzeniu dwóch rodzajów badań:

- W przypadku zidentyfikowanych istotnych rodzajów działalności przeprowadzono badanie kryteriów istotnego wkładu i nieczynienia poważnych szkód z wykorzystaniem TKK określonych w Rozporządzeniach Delegowanych Komisji (UE) 2021/2139, 2022/1214, 2023/2485 i 2023/2486 . 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.

W przypadku działalności, osiągającej najwyższy poziom zgodności 7.1 CCM Budowa nowych budynków oceniano projekty realizowane przez Grupę pod kątem:

- Efektywności energetycznej – czy zapotrzebowanie na energię pierwotną (PED) jest przynajmniej o 10% niższe niż od wymaganego prognozy.
- Szczelności powietrznej i integralności cieplnej, weryfikowanej testem po zakończeniu budowy.
- Poziomu współczynnika globalnego ocieplenia (GWP), obejmującego wszystkie etapy cyklu życia budynku i ujawnianego inwestorom i klientom na żądanie.

Ocena kryteriów nieczynienia poważnych szkód (DNSH) obejmowała:

- Adaptacja do zmian klimatu – analiza ryzyk klimatycznych i wdrożenie rozwiązań adaptacyjnych;
- Zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich – weryfikacja poziomu zużycia wody w instalacjach sanitarnych.
- Przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym – potwierdzenie recyklingu, odzysku lub ponownego użycia 70% odpadów oraz ocena rozwiązań konstrukcyjnych wspierających cyrkularność.
- Zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontrola – weryfikacja wykorzystania niebezpiecznych i szkodliwych substancji oraz ryzyka hałasu, pyłu i zanieczyszczenia powietrza.
- Ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów – weryfikacja terenów budowy pod kątem wartości i znaczenia dla bioróżnorodności.

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 przepisów i załącznika II do Rozporządzenia Delegowanego Komisji UE 2026/73 oraz odpowiednimi postanowieniami 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 Grupie Unibep funkcjonuje proces należytej staranności w zakresie praw człowieka, zgodny z Wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych oraz Wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka. W organizacji kwestie praw człowieka regulowane są przez dokumenty:

- Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy Unibep z załącznikami takimi jak m.in. Wykaz prac wzbronionych młodocianym, Wykaz prac szczególnie uciążliwych lub szkodliwych dla zdrowia kobiet,
- Kodeks postępowania w Grupie Unibep
- Procedura przeciwdziałania mobbingowi, dyskryminacji i molestowaniu w Grupie Unibep.

Nie odnotowano naruszeń praw człowieka, w tym prawa pracy.

Kwestie przeciwdziałania korupcji i łapówkarstwu regulowane są poprzez Kodeks postępowania w Grupie Unibep oraz Procedurę przeciwdziałania korupcji i nadużyciom w Grupie Unibep.

Co roku cyklicznie dla nowych członków Kadry zarządzającej prowadzone jest szkolenie kończące się testem wiedzy. Szkolenie ma formę indywidualnego zapoznania się pracowników z materiałem i przejścia testu. W roku 2025 prowadzono dodatkowo szkolenia wewnętrzne z regulacji wewnętrznych m.in. z Procedury przeciwdziałania korupcji i nadużyciom w GK Unibep, Procedury dokonywania zgłoszeń naruszenia prawa i prowadzenia działań następczych”. Szkolenie prowadzono stacjonarnie na budowach (dla kadry budowy) oraz on-line dla niektórych biur i pozostałych pracowników nie mogących uczestniczyć w szkoleniach stacjonarnych. Jednocześnie w roku 2025 uruchomiona została platforma Integrity Hub (EQS) do zarządzania regulacjami wewnętrznymi, na której umieszczane są wszystkie obowiązujące w Spółce procedury, w tym właśnie Procedury dokonywania zgłoszeń naruszenia prawa i prowadzenia działań następczych z którymi każdy pracownik ma obowiązek zapoznać się i stosować.

W spółce od roku 2020 funkcjonował wewnętrzny kanał zgłoszeń ujawniony w Kodeksie postępowania jak i innych regulacjach wewnętrznych za pomocą którego można było dokonywać zgłoszeń naruszenia prawa. W roku 2024 r. (po wejściu Ustawy o ochronie sygnalistów) wdrożono nowy kanał dokonywania zgłoszeń naruszenia prawa zgodnie z wymogami ustawy. W regulacjach wewnętrznych opisane są szczegółowo zasady postępowania z działaniami niepożądanymi jakimi są m.in. korupcja i łapówkarstwo.

Nie odnotowano zgłoszonych i podjętych spraw związanych z podejrzeniem popełnienia korupcji.

Grupa i jej najwyższe kierownictwo nie zostały skazane za przestępstwa korupcyjne.

W zakresie podatków Grupa posiada stosowne regulacje wewnętrzne w tym strategię podatkową umieszczoną na stronach internetowych oraz politykę cen transferowych.

Grupa ani żadna z jej spółek nie zostały uznane za winne naruszenia w obszarze prawa podatkowego.

W kwestii praktyk zatrudnienia w organizacji ma zastosowanie szereg regulacji dotyczących spraw pracowniczych. W szczególności wskazać należy dokumenty: Rekrutacja i selekcja pracowników, Zatrudnienie i wdrożenie pracownika w Grupie Unibep, Rozwój zawodowy pracowników, Regulamin podnoszenia kwalifikacji jak również inne dokumenty w których podnoszone są kwestie pracownicze tj. Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, oraz Kodeks postępowania w GK Unibep.

W Spółce funkcjonuje uzgodniony z Zakładową Organizacją Związkową – Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy regulujący kwestie pracownicze.

Wdrożony w 2024 r. dokument procedury przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji zwraca uwagę na kwestie dotyczące zasady zakazu mobbingu, molestowania, dyskryminacji, gdzie pracodawca w sposób stanowczy sprzeciwia się i reaguje na wszelkie zachowania stanowiące naruszenia praw pracowniczych i osobistych.

W zakresie uczciwej konkurencji i konfliktu interesów mogącym mieć swoje źródło w działaniach pracowniczych prowadzono szkolenia wewnętrzne z regulacji m.in. „Polityka zarządzania konfliktem interesów w Grupie Unibep”. Na szkoleniach omawiane były zagadnienia związane z nieuczciwą konkurencją czyli działaniem sprzecznym z prawem lub dobrymi obyczajami, zagrażającym lub naruszającym interes innego przedsiębiorcy lub klienta. Szkolenie prowadzono stacjonarnie na budowach (dla kadry budowy). Grupa i jej najwyższe kierownictwo nie zostały uznane za winne w kwestii łamania prawa konkurencji.

Monitorowanie naruszeń odbywa się przy wykorzystaniu wiedzy i zasobów związanych ze zgłoszeniami naruszeń. W spółce od roku 2020 funkcjonował wewnętrzny kanał zgłoszeń ujawniony w Kodeksie postępowania jak i innych regulacjach wewnętrznych za pomocą którego można było dokonywać zgłoszeń naruszenia prawa. W roku 2024 r. (po wejściu ustawy o ochronie sygnalistów) wdrożono nowy kanał dokonywania zgłoszeń zgodnie z wymogami ustawy. Jednocześnie do katalogu czynów niedozwolonych, które mogą podlegać zgłoszeniom pracodawca włączył naruszenia wszelkich regulacji wewnętrznych i obowiązujących standardów etycznych i branżowych. Ponadto każdy kierujący komórką organizacyjną jest zobowiązany do monitorowania naruszeń, w szczególności w swoich obszarach odpowiedzialności i reagowania na ujawnione przypadki wystąpienia zdarzeń niepożądanych.

Systemowo kwestie naruszeń zbierane są w bazie danych w ramach systemu Compliance Cockpit – Integrity Line, dedykowanego do obsługi zgłoszeń za który odpowiada Koordynator ds. zgodności. System zawiera wszystkie istotne informacje dotyczące zarejestrowanych naruszeń przepisów.

System do obsługi zgłoszeń zawiera bazę danych dotyczących zgłoszeń uznanych za naruszenia przepisów ustawy i procedur wewnętrznych, gdzie również przechowywana jest dokumentacja z prowadzonych postępowań wyjaśniających jak i ich wyniki i działania naprawcze wrażane w celu ulepszenia organizacji. 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 ocenie zgodności z kryteriami istotnego wkładu i niewyrządzenia poważnych szkód, określonymi w Rozporządzeniach Delegowanych Komisji (UE) 2021/2139, 2022/1214, 2023/2485 i 2023/2486.

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 2025, ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji Przychody z umów klientami. Do licznika przypisano przychody z działalności kwalifikującej się do systematyki, niepodlegającej ocenie uznanej za nieistotną oraz zgodnej z systematyką.

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 opisane w notach 6.1, 6.2 i 6.3 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. Do licznika przypisano tę część CapEx, która dotyczy rodzajów działalności kwalifikujących się do systematyki, niepodlegających ocenie uznanych za nieistotne i zgodnych z nią. Ze względu na charakter prowadzonej działalności, często niemożliwe lub trudne jest przypisanie poszczególnych składników aktywów do odpowiednich działalności taksonomicznych. Przykładowo, wykorzystywany sprzęt budowlany i środki transportu może być używany w danym roku zarówno w ramach aktywności zrównoważonej wg kryteriów Taksonomii jak i niezrównoważonej. Może być również używany w powiązaniu z różnymi aktywnościami. W związku z powyższym, Grupa alokuje wartości licznika wskaźnika CapEx do poszczególnych aktywności taksonomicznych proporcjonalnie do udziału danej aktywności w łącznej wartości licznika wskaźnika Obrotów. CapEx w działalności zrównoważonej liczony jest proporcjonalnie do udziału obrotu z działalności zrównoważonej w całości. Pozycje z licznika CapEx, które można bezpośrednio przypisać do działalności kwalifikującej się i dotyczą aktywności nie występujących w przypadku obrotu, odejmowane są od części licznika, na którą nakładana jest proporcja w celu wyliczenia nakładów inwestycyjnych z działalności zrównoważonej.

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 także koszty związane z utrzymaniem właściwego funkcjonowania budynków, urządzeń i pojazdów wykorzystywanych przez Grupę.

Zgodnie z Rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2021/2178 oraz zmieniającym je Rozporządzeniem 2026/73: *jeżeli wydatki operacyjne nie są istotne dla modelu biznesowego przedsiębiorstw niefinansowych, przedsiębiorstwa te mogą pominąć ocenę, czy wydatki operacyjne związane ze wszystkimi rodzajami prowadzonej działalności gospodarczej kwalifikują się do systematyki lub są zgodne z systematyką, pod warunkiem że:*

- a) *ujawnią łączną wartość mianownika kluczowego wskaźnika wyników w odniesieniu do wydatków operacyjnych, o którym mowa w pkt 1.1.3.1 załącznika I do niniejszego rozporządzenia;*
- b) *wyjaśnią, dlaczego wydatki operacyjne nie są istotne dla ich modelu biznesowego.*

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 01.01.2025-31.12.2025.

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 w celu identyfikacji właściwych pozycji i kwot odpowiadających definicji mianownika wskaźnika OpEx.

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. W zidentyfikowanych działalnościach nie odnotowano kwot dotyczących działalności prowadzonej w celu konsumpcji własnej.

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.

Poniżej przedstawiono tabele taksonomiczne.

Kluczowe wskaźniki wyników

TABELA 1: UDZIAŁ PROCENTOWY OBROTU, NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH I WYDATKÓW OPERACYJNYCH ZWIĄZANYCH Z PRODUKTAMI LUB USŁUGAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ KWALIFIKUJĄCĄ SIĘ DO SYSTEMATYKI LUB ZGODNĄ Z SYSTEMATYKĄ – UJAWNIECIE DOTYCZY ROKU 2025 (PODSUMOWANIE KLUCZOWYCH WSKAŹNIKÓW WYNIKÓW)

Rok obrotowy 2025

Kluczowy wskaźnik wyników	Ogółem	Udział działalności kwalifikującej się do systematyki	Działalność zgodna z systematyką	Udział działalności zgodnej z systematyką	Podział według celów środowiskowych działalności zgodnej z systematyką						Udział działań wspomagających	Udział działań na rzecz przejścia	Działalność niepodlegająca ocenie uznana za nieistotną	Działalność zgodna z systematyką w poprzednim roku obrotowym (2024)	Udział działalności zgodnej z systematyką w poprzednim roku obrotowym (2024)
					Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenie	Bioróżnorodność					
					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)					
	PLN	%	PLN	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	PLN	%
Obrót	2 358 373 029,68	57,39%	2 092 310,23	0,09%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	83 420 560,03	3,20%
Nakłady inwestycyjne	26 166 057,52	65,77%	10 699,96	0,04%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	762 578,66	2,20%
Wydatki operacyjne	15 126 844,01	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	0,00%

Obrót

TABELA 2: UDZIAŁ PROCENTOWY OBROTU ZWIĄZANY Z PRODUKTAMI LUB USŁUGAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ KWALIFIKUJĄCĄ SIĘ DO SYSTEMATYKI LUB ZGODNĄ Z SYSTEMATYKĄ – UJAWNIECIE DOTYCZY ROKU 2025 (PODZIAŁ WEDŁUG DZIAŁALNOŚCI)

 Zgłaszany kluczowy wskaźnik wyników (obróć)
 Rok obrotowy 2025

Działalność gospodarcza	Kod	Kluczowy wskaźnik wyników dotyczący działalności kwalifikującej się do systematyki (udział obrotu kwalifikujący się do systematyki)	Kluczowy wskaźnik wyników dotyczący działalności zgodnej z systematyką (wartość pieniężna obrotu)	Kluczowy wskaźnik wyników dotyczący działalności zgodnej z systematyką (udział obrotu zgodny z systematyką)	Cel środowiskowy działalności zgodnej z systematyką						Działalność wspomagająca	Działalność na rzecz przejścia	Udział działalności zgodnej z systematyką w działalności kwalifikującej się do systematyki
					Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenie	Bioróżnorodność			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
		%	PLN	%	%	%	%	%	%	%	E (jeśli dotyczy)	T (jeśli dotyczy)	%
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	47,72%	1 679 079,83	0,07%	0,07%								0,15%
Wysokosprawna kogeneracja energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z gazowych paliw kopalnych	CCM 4.30	8,10%	0,00	0,00%	0,00%								0,00%
Wytwarzanie energii cieplnej/chłodniczej z bioenergii	CCM 4.24	1,54%	251 965,80	0,01%	0,01%								0,69%
Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/chłodniczych	CCM 4.15	0,01%	0,00	0,00%	0,00%								0,00%
Utrzymanie dróg i autostrad	CE 3.4	0,01%	0,00	0,00%				0,00%					0,00%
Infrastruktura na potrzeby transportu kolejowego	CCM 6.14	0,01%	161 264,60	0,01%	0,01%						E		100,00%
Suma działalności zgodnej z systematyką w podziale według celów					0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Łączny kluczowy wskaźnik wyników (obróć)		57,39%	2 092 310,23	0,09%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,15%

Nakłady inwestycyjne (CapEx)

TABELA 3: UDZIAŁ PROCENTOWY NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH ZWIĄZANYCH Z PRODUKTAMI LUB USŁUGAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ KWALIFIKUJĄCĄ SIĘ DO SYSTEMATYKI LUB ZGODNĄ Z SYSTEMATYKĄ – UJAWNIECIE DOTYCZY ROKU 2025 (PODZIAŁ WEDŁUG DZIAŁALNOŚCI)

Zgłaszany kluczowy wskaźnik wyników (nakłady inwestycyjne)
Rok obrotowy 2025

Działalność gospodarcza	Kod	Kluczowy wskaźnik wyników dotyczący działalności kwalifikującej się do systematyki (udział nakładów inwestycyjnych kwalifikujących się do systematyki)	Kluczowy wskaźnik wyników dotyczący działalności zgodnej z systematyką (wartość nakładów inwestycyjnych)	Kluczowy wskaźnik wyników dotyczący działalności zgodnej z systematyką (udział nakładów inwestycyjnych zgodnych z systematyką)	Cel środowiskowy działalności zgodnej z systematyką						Działalność wspomagająca	Działalność na rzecz przejścia	Udział działalności zgodnej z systematyką w działalności kwalifikującej się do systematyki
					Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenie	Bioróżnorodność			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
		%	PLN	%	%	%	%	%	%	%	E (jeśli dotyczy)	T (jeśli dotyczy)	%
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	38,33%	8 586,72	0,03%	0,03%								0,09%
Wysokosprawna kogeneracja energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z gazowych paliw kopalnych	CCM 4.30	6,50%	0,00	0,00%	0,00%								0,00%
Wytwarzanie energii cieplnej/chłodniczej z bioenergii	CCM 4.24	1,24%	1 288,54	0,00%	0,00%								0,40%
Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/chłodniczych	CCM 4.15	0,01%	0,00	0,00%	0,00%								0,00%
Utrzymanie dróg i autostrad	CE 3.4	0,01%	0,00	0,00%				0,00%					0,00%
Infrastruktura na potrzeby transportu kolejowego	CCM 6.14	0,01%	824,70	0,003%	0,003%						E		57,39%
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	5,26%	0,00	0,00%	0,00%								0,00%
Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	CCM 6.5	14,42%	0,00	0,00%	0,00%								0,00%
Suma działalności zgodnej z systematyką w podziale według celów					0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Łączny kluczowy wskaźnik wyników (nakłady inwestycyjne)		65,77%	10 699,96	0,04%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%

PRZEKSZTAŁCENIE DANYCH PORÓWNAWCZYCH DLA ROKU 2024

Grupa Unibep, dokonując corocznych ujawnień taksonomicznych, odnosi się również do danych porównawczych, zaraportowanych dla poprzednich okresów w odniesieniu do kwalifikowalności i zgodności z Taksonomią UE. Najistotniejsza ze zmian polega na identyfikacji, że działalność 6.15 CCA została niewłaściwie uznana za kwalifikującą się w KPI obrotu oraz KPI CapEx. W ramach weryfikacji Grupa uznała, że nie prowadzi działalności powiązanych z adaptacją do zmian klimatu w rozumieniu Taksonomii UE, skąd działalność 6.15 CCA nie ma zastosowania wobec Grupy Unibep. Przygotowując sprawozdanie zrównoważonego rozwoju za 2025 rok, Grupa zaktualizowała zasady dotyczące kwalifikacji i oceny zgodności w zakresie Taksonomii UE, stosując najnowsze praktyki rynkowe i wyjaśnienia w ramach FAQ Komisji Europejskiej dot. Taksonomii UE.

Ponadto Grupa Unibep identyfikuje, że niewłaściwie wskazała w tabelach dla gazu ziemnego i energii jądrowej z załącznika XII do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2022/1214 iż nie prowadzi działalności obejmującej budowę, modernizację i eksploatację instalacji do skojarzonego wytwarzania energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych. W tabelach dla poszczególnych KPI została wskazana kwalifikująca się działalność 4.30 CCM Wysokosprawna kogeneracja energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z gazowych paliw kopalnych. Ponieważ rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2026/73 nie przewiduje umieszczania dodatkowych tabel dla gazu ziemnego i energii jądrowej w sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju a dodatkowo tabele te nie zawierałyby kolumny dla okresu porównawczego n-1, Grupa Unibep nie umieszcza ponownie tabel z załącznika XII do rozporządzenia 2022/1214. Jedyne zmiany ilościowe w zakresie przedmiotowej działalności zostały przedstawione w tabeli niżej.

Wskutek przeglądu uznano, że zgodnie z przepisami rozporządzenia 2021/2178 dane zaraportowane za rok 2024 powinny zostać przekształcone i ponownie skalkulowane z uwzględnieniem nowych zasad stosowanych od 2025 roku. Jednocześnie zmiany zostały zaimplikowane w kolumnie dla okresu n-1 we właściwych tabelach dla poszczególnych KPI.

KPI	Działalność	Dane zaraportowane za 2024 r.		Dane przekształcone za 2024 r.	
		Kwalifikowane, ale niezgodne	Zgodne	Kwalifikowane, ale niezgodne	Zgodne
Obrót	CCA 6.15	586 502 027,52	-	-	-
Obrót	CE 3.4	-	-	13 882 075,34	-
CapEx	CCM 7.1	19 006 323,56	606 050,30	14 528 473,57	472 977,20
CapEx	CCM 4.24	115 507,15	248 406,11	88 293,91	193 862,50
CapEx	CCM 6.14	-	121 834,29	-	95 082,60
CapEx	CCM 4.1	135 038,42	841,02	135 038,42	656,35
CapEx	CCA 6.15	6 869 885,89	-	-	-
CapEx	CCM 6.13	103 069,59	-	78 786,61	-
CapEx	CCM 4.30	52 340,39	-	40 009,11	-
CapEx	CCM 4.15	22 276,06	-	17 027,87	-
CapEx	CCM 6.5	3 731 982,49	-	4 043 835,11	-
CapEx	CCM 7.7	-	-	6 704 694,27	-
CapEx	CE 3.4	-	-	124 295,75	-
Łączna wartość KPI CapEx		30 276 923,55	977 131,71	26 000 954,60	762 578,66
Łączna wartość KPI obrotu		2 234 157 590,73	83 420 560,03	1 661 537 638,20	83 420 560,03

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 zostały ujawnione operacje o istotnym ryzyku wystąpienia handlu ludźmi, przypadków pracy przymusowej lub obowiązkowej oraz pracy dzieci, w odniesieniu do rodzaju działalności bądź krajów lub obszarów geograficznych, w których działalność jest uważana za ryzykowną.

Jednocześnie, w 2025 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 ogólnego, energetycznego, infrastrukturalnego, kadrę zajmującą się usuwaniem wad i usterek w ramach serwisów gwarancyjnych oraz kadrę zatrudnioną 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 strukturach Grupy Unibep 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 wspierających produkcję bezpośrednią na fabryce, w dziale produkcji pomocniczej, laboratoriach, centralnych zakupach, działach projektowych, zespołach ofertowych.
3. w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania firmy zatrudnieni są w działach back office'u.

Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych stanowią kadrę bezpośrednio uczestniczącą w procesie budowlanym, obsługi gwarancyjnej 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 własnymi zasobami pracowniczymi

Grupa Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, kładzie szczególny nacisk na poszanowanie zasad równości oraz tworzenie bezpiecznych i sprzyjających warunków pracy. Grupa 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.

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 odniesieniu do ryzyka niedoboru specjalistów Grupa nie posiada odrębnej polityki dedykowanej temu zagadnieniu. Zarządzanie tym obszarem odbywa się w oparciu o obowiązujące procedury rekrutacyjne i zatrudnieniowe, które określają zasady planowania potrzeb kadrowych, prowadzenia procesów rekrutacyjnych oraz podejmowania decyzji zatrudnieniowych. Procedury te stanowią element systemowego podejścia do zarządzania dostępnością kompetencji niezbędnych do realizacji projektów i ograniczania ryzyka operacyjnego wynikającego z zależności działalności Grupy od wykwalifikowanej kadry.

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”

Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy Unibep i Regulaminy Pracy w pozostałych spółkach Grupy stanowią tzw. akty wewnątrzzakładowe akty prawa pracy regulujące zasady zatrudnienia, wynagradzania oraz relacji pracowniczych. Dokumenty te określają standardy równego traktowania, przeciwdziałania dyskryminacji i mobbingowi, a także prawa i obowiązki pracodawcy oraz pracowników. Treść ZUZP w Spółce Unibep S.A. i Regulaminu Pracy w Spółce Unihouse S.A., ustalona została przez pracodawcę w uzgodnieniu z zakładową organizacją związkową. W pozostałych Spółkach Grupy, tj. Unidevelopment S.A. i Monday Development Sp. z o.o., treść Regulaminów Pracy ustalona została przez pracodawcę, gdyż w Spółkach tych nie działają organizacje związkowe.

Celem wskazanych regulacji jest zapewnienie zgodności z przepisami prawa pracy oraz zarządzanie istotnymi wpływami związanymi z prawami pracowniczymi, w szczególności ryzykiem dyskryminacji, nierównego traktowania, naruszenia godności pracownika oraz wystąpienia mobbingu. Dokumenty te ustanawiają zasadę równego traktowania w zakresie nawiązania i rozwiązania stosunku pracy, warunków zatrudnienia, awansów i dostępu do szkoleń, a także gwarantują prawo do jednakowego wynagrodzenia za jednakową pracę lub pracę o jednakowej wartości.

Regulacje określają również uprawnienia pracowników w przypadku naruszenia przepisów prawa pracy, w tym zakaz działań odwetowych wobec osób dochodzących swoich praw, oraz obowiązki pracodawcy przeciwdziałania mobbingowi.

Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy oraz Regulaminy Pracy obowiązują wszystkie osoby zatrudnione w spółkach Grupy Unibep, z wyłączeniem członków zarządów oraz głównych księgowych w części dotyczącej zasad wynagradzania. Dokumenty mają zastosowanie we wszystkich lokalizacjach prowadzenia działalności przez spółki Grupy. Za wdrożenie i stosowanie wskazanych regulacji odpowiada Zarząd właściwej spółki.

Kodeks postępowania w Grupie Unibep jest podstawowym dokumentem określającym wzorce etyczne, zasady oraz standardy prowadzenia działalności obowiązujące we wszystkich spółkach Grupy. Został opracowany w celu wskazania pożądanych postaw i zasad postępowania pracowników w relacjach wewnętrznych oraz w kontaktach z partnerami biznesowymi, akcjonariuszami, instytucjami publicznymi i społecznościami lokalnymi na terenach, na których Grupa prowadzi działalność. Kodeks stanowi fundament kultury organizacyjnej Grupy Unibep oraz punkt odniesienia dla wszystkich działań biznesowych i relacji z interesariuszami. Kodeks jest punktem wyjścia dla pozostałych regulacji w Grupie i współistnieje z nimi. Wszelkie inne regulacje 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 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,
- Zasady dotyczące wręczania prezentów, upominków oraz innych nieodpłatnych świadczeń,
- Zdrowie i bezpieczeństwo w pracy,
- Zobowiązania względem środowiska,
- Zgłaszanie naruszeń prawa i nieprawidłowości.

Celem Kodeksu postępowania jest zapewnienie zgodności działań Grupy z obowiązującymi przepisami prawa, standardami etycznymi oraz ograniczanie istotnych ryzyk związanych z naruszeniem praw pracowniczych, zasad równego traktowania, bezpieczeństwa pracy oraz zasad etyki biznesowej. Przestrzeganie Kodeksu monitorowane jest poprzez funkcjonowanie wewnętrznych kanałów zgłaszania nieprawidłowości, analizę zgłoszeń oraz nadzór kierownictwa. Kodeks obowiązuje we wszystkich spółkach Grupy Unibep we wszystkich lokalizacjach prowadzenia działalności. 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 został zatwierdzony przez Zarząd Unibep i przyjęty przez Zarządy Spółek Grupy Unibep. Stosowanie Kodeksu jest monitorowane w ramach obowiązujących mechanizmów zarządzania zgodnością, w szczególności poprzez analizę zgłoszeń naruszeń i nieprawidłowości, działania następcze oraz wyniki audytów i kontroli wewnętrznych.

Spółka w swojej działalności uznaje znaczenie międzynarodowych standardów dotyczących poszanowania praw człowieka, w tym Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka. Kodeks postępowania oraz powiązane regulacje wewnętrzne są opracowane z uwzględnieniem zasad wynikających z tych standardów i pozostają z nimi spójne w zakresie obowiązku poszanowania praw człowieka, zapobiegania naruszeniom oraz reagowania na potencjalne nieprawidłowości.

Obecnie funkcjonujące regulacje wewnętrzne obejmują podstawowe zasady dotyczące ochrony praw człowieka, w szczególności zakaz dyskryminacji, przeciwdziałanie pracy przymusowej, ochronę osób młodoletnich oraz zapewnienie bezpiecznych i higienicznych warunków pracy.

Spółka nie przyjęła odrębnych, sformalizowanych zobowiązań w zakresie szczególnych programów włączenia społecznego osób z grup szczególnie podatnych na zagrożenia, jednak w ramach obowiązujących regulacji stosuje zasadę równego traktowania oraz niedyskryminacji w całym cyklu zatrudnienia, zapewniając równe szanse w dostępie do pracy, wynagrodzenia, awansu i szkoleń. W przypadku zidentyfikowania potrzeb w tym obszarze Grupa podejmuje działania adekwatne do charakteru i skali działalności.

Spółka monitoruje obowiązujące przepisy oraz rozwój dobrych praktyk w obszarze praw człowieka i planuje dalsze dostosowywanie swoich regulacji wewnętrznych do międzynarodowych standardów, tak aby w przyszłości bardziej kompleksowo odzwierciedlały one zasady wynikające z Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka.

Celem **Procedury Przeciwdziałanie mobbingowi i dyskryminacji w Grupie Unibep** jest ochrona pracowników przed mobbingiem, dyskryminacją, molestowaniem, molestowaniem seksualnym w miejscu pracy lub w związku z pracą, a w przypadku wystąpienia negatywnego zjawiska podejmowanie działań interwencyjnych i niwelowanie skutków potwierdzonych przypadków oraz wyciąganie konsekwencji wobec osób będących sprawcami. Celem jest również wspieranie działań sprzyjających budowaniu pozytywnych relacji między pracownikami i ochrona przed negatywnymi konsekwencjami sytuacji konfliktowych. Zapisy procedury są rozwinięciem zasad określonych w regulacjach wewnętrznych w szczególności Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Unibep i Regulaminu Pracy oraz Kodeksu postępowania. Szczegółowo określa obowiązki i uprawnienia pracowników oraz kadry kierowniczej. Poprzez zapisy procedury wskazuje się brak akceptacji dla zjawisk mobbingu, dyskryminacji, molestowania i molestowania seksualnego czy też innych zachowań naruszających godność i prawa człowieka. W przypadku wystąpienia zjawisk niepożądanych, na podstawie procedury, każdy pracownik uprawniony jest do dokonania zgłoszenia takiego faktu, który jest rozpatrywany w uzasadnionych sytuacjach przez Komisję Antymobbingową, gwarantującą poufność i obiektywność postępowania i oceny zgłoszonych zdarzeń.

Procedura przeciwdziałanie mobbingowi i dyskryminacji obowiązuje wszystkich pracowników niezależnie od rodzaju wykonywanej pracy i zajmowanego stanowiska. Procedura stanowi element zarządzania istotnymi wpływami związanymi z naruszeniem praw pracowniczych oraz ryzykiem wystąpienia zjawisk mobbingu i dyskryminacji w organizacji. Funkcjonowanie procedury monitorowane jest poprzez analizę

zgłoszeń, pracę Komisji Antymobbingowej oraz nadzór kierownictwa nad realizacją działań następczych. Procedura obowiązuje we wszystkich spółkach Grupy Unibep. Za wdrożenie Procedury odpowiada Zarząd.

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. Grupa 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.

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 Dział BHP. Dział BHP współpracuje z Działem Prawnym w zakresie monitorowania zmian w przepisach prawnych. Informacje o nowych regulacjach są regularnie udostępniane w intranecie Grupy. Jednym z kluczowych działań działu BHP jest monitoring projektów głównie w zakresie wizyt kontrolnych, nadzorując działania prewencyjne, wdrażanie i realizację standardów pracy. Ponadto dział BHP zwiększa świadomość pracowników poprzez organizację szkoleń, spotkań, warsztatów. W ramach ciągłego doskonalenia prowadzi pełny proces analizy zdarzeń i wdrażania działań zaradczych. W biurze centralnym pracuje obecnie siedem osób, w tym Dyrektor BHP, specjaliści oraz inspektorzy ds. BHP. Na kontraktach z działu BHP obecnie jest łącznie osiem osób.

W Grupie Unibep funkcjonują Komisje BHP, które pełnią funkcje doradcze i opiniotwórcze. Komisje BHP powołane są zarówno w spółce Unibep i Unihouse i składają się z przedstawicieli pracodawcy i z przedstawicieli pracowników. Na Komisji BHP omawiany jest bieżący monitoring, wypadkowość i działania zaradcze.

Posiedzenia Komisji odbywają się raz na kwartał, dotyczą m.in.:

- przeglądu warunków pracy,
- okresowej oceny stanu BHP,
- opiniowania środków zapobiegających wypadkom,
- analizy zdarzeń potencjalnie wypadkowych,
- formułowania wniosków dotyczących poprawy warunków pracy,
- standardów Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie.

Grupa Unibep realizuje kompleksowy program szkoleń z zakresu BHP, obejmujący:

- szkolenia wstępne prowadzone przez służby BHP i bezpośrednich przełożonych,
 - szkolenia okresowe dla poszczególnych grup pracowniczych na podstawie ustalonego programu zawierającego wymagania Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie oraz wymogi wewnętrzne
-

- szkolenia tematyczne, m.in. z udzielania pierwszej pomocy, z prac na wysokości, prac pożarowo niebezpiecznych, z zagrożeń ppoż.

Od 2015 roku Unibep S.A. jest członkiem Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie – inicjatywy skupiającej obecnie 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.

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.

W celu zwiększania różnorodności i ogólnego włączenia społecznego organizacja stosuje szereg zasad jak m.in. zasadę równego dostępu do rekrutacji, rozwoju i awansu, zapewnia jednakowe standardy traktowania wszystkich pracowników. Dodatkowo, działania te wspierane są poprzez monitorowanie warunków pracy, wspieranie pracowników powracających po długotrwałych nieobecnościach, a także promowanie kultury organizacyjnej opartej na poszanowaniu różnorodności. Organizacja analizuje ponadto potrzeby pracowników, monitoruje dobre praktyki rynkowe w tym obszarze, co może stanowić podstawę do dalszego rozwoju działań na rzecz włączenia społecznego.

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. Środki naprawcze stosowane w przypadku potwierdzenia naruszeń obejmują w szczególności działania korygujące i dyscyplinarne, działania organizacyjne lub szkoleniowe, a także – w zależności od charakteru sprawy – przywrócenie stanu zgodnego z prawem oraz ochronę osób dotkniętych naruszeniem przed działaniami odwetowymi. Celem tych działań jest usunięcie skutków naruszenia oraz zapobieganie jego ponownemu wystąpieniu i tworzeniu środowiska pracy wolnego od naruszeń.

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 Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy i Regulaminu Pracy z udziałem związków zawodowych). Opinie zgłaszane przez pracowników są wykorzystywane przez przełożonych do podejmowania bieżących decyzji.

Co roku odbywa się proces pracowniczych ocen okresowych - ocenie podlegają wszyscy pracujący zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych w Grupie Unibep przez okres co najmniej 3 miesięcy.

Cyklicznie są też organizowane badania satysfakcji pracowników z pracy - 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 2025 r. wzięło 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 występujących 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 ponad 1200 osób). W zakresie działania Działu Personalnego najczęściej zmiany są ogłaszane z wyprzedzeniem

Podstawowe regulacje takie jak Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy czy Regulamin Wynagradzania są konsultowane ze związkami zawodowymi.

Grupa Unibep zapewnia wewnętrzny kanał dokonywania zgłoszeń naruszeń prawa dostępny dla wszystkich pracowników. W ramach ww. kanału, zgłoszeń można dokonywać za pomocą dedykowanej aplikacji do dokonywania zgłoszeń lub drogą tradycyjną, listownie na wskazane adresy. Pracownicy są okresowo informowani o kanale do dokonywania zgłoszeń za pośrednictwem komunikatów mailowych, intranetu i plakatów wywieszanych w biurach budów. Funkcjonujący w Grupie Unibep kanał zgłoszeń, z którego mogą skorzystać wszyscy pracownicy został szerzej opisany w rozdziale S1-3. Wewnętrzny kanał zgłoszeń zapewnia poufność jak również anonimowość osób dokonujących zgłoszeń.

S1-3 Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze

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 2025 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 zamieszczone są w intranecie w zakładce BHP. W 2025 r. zostały przeprowadzone aktualizacje ocen ryzyka zawodowego. 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 upomnienie, a w następnym kroku, jeśli nie było poprawy, wystawiano notę BHP. Najwyższe kierownictwo przeprowadzało Wizyty BHP skupiające się na postawie lidera w kontekście 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 Działu BHP poprzez elektroniczny system zgłaszania. Na podstawie uzyskanych informacji Dział BHP analizuje czy dane zdarzenie ma czynniki wpływające na podniesienie świadomości i przesyła wybrane alerty z informacją o zdarzeniu przez MyUnibep do pracowników. Alerty są umieszczane w widocznym, ogólnodostępnym miejscu na terenie budowy, do informacji wszystkich pracowników, firm podwykonawczych oraz gości. Dział BHP zbiera dane i prowadzi rejestr zdarzeń potencjalnie wypadkowych. Łącznie w Grupie Unibep w 2025 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., oraz trudną sytuacją rynkową w branży w firmie były prowadzone cykliczne spotkania z władzami spółki - odbyły się takie cztery spotkania on-line. W każdym z nich wzięło udział od 400 do 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 w 2025 r. e-mailem otrzymaliśmy ok. 50 pytań, na które zostały udzielone odpowiedzi przez prezesa zarządu spółki - Andrzeja Sterczyńskiego w trakcie spotkań on-line z pracownikami. Jednocześnie pytania, które zostały zadane w czasie spotkań, a na które nie można było odpowiedzieć w satysfakcjonujący sposób, zostały zaadresowane do kadry menedżerskiej, w celu uzyskania odpowiedzi. 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. Informacje te obejmują m.in. sposób działania kanałów oraz obowiązującą procedurę zgłoszeń. Na wszystkich budowach oraz w biurach systematycznie dystrybuowane są plakaty informujące o kanałach zgłoszeń i obowiązującej procedurze. Dotychczas nie przeprowadzono badań ani ankiet mających na celu ocenę poziomu zaufania pracowników do dostępnych kanałów zgłaszania nieprawidłowości.

Wdrożona Procedura dokonywania zgłoszeń naruszeń prawa i prowadzenia działań następczych w GK Unibep określa także zasady i środki ochrony osób dokonujących zgłoszeń przed działaniami odwetowymi. W procedurze ujęto zapisy zgodnie z którymi dopuszcza się możliwość dokonywania zgłoszeń w sposób anonimowość.

We wszystkich przypadkach zgłoszonych przez kanał 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 własnymi zasobami pracowniczymi 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.

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 32%. W Zarządach Spółek kobiety stanowią 10% udziału.

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 wyposażony w środki ochronne. 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, Dział 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. Dział 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 własnymi zasobami pracowniczymi, 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 świadczonych usług oraz transparentności zasad kontynuowania zatrudnienia.

Opisane powyżej działania stanowią odpowiedź Grupy Unibep na istotne ryzyka związane z bezpieczeństwem i warunkami pracy własnej siły roboczej, w szczególności ryzyka wypadkowe, zdrowotne oraz ryzyka związane z organizacją pracy na placach budów. Skuteczność tych działań jest monitorowana w praktyce poprzez regularne kontrole BHP, rejestrowanie niezgodności i działań korygujących w systemach informatycznych, analizę wyników audytów BHP oraz bieżący nadzór kierownictwa nad realizacją zaleceń. Równoległe działania te umożliwiają wykorzystanie istotnych szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi, w tym poprawę bezpieczeństwa pracy, stabilności zatrudnienia, zaangażowania pracowników oraz ograniczenie absencji i rotacji, co przekłada się na ciągłość realizacji projektów i efektywność operacyjną Grupy.

Równolegle Grupa identyfikuje istotne ryzyko operacyjne związane z dostępnością wykwalifikowanej kadry, w tym niedoborem specjalistów oraz zwiększoną rotacją pracowników na wybranych stanowiskach technicznych i kierowniczych. W odpowiedzi na to ryzyko prowadzone są działania obejmujące systematyczne planowanie potrzeb kadrowych na poziomie projektów i obszarów działalności, bieżące monitorowanie obsady kluczowych stanowisk, rozwój kompetencji poprzez szkolenia i podnoszenie kwalifikacji, a także działania retencyjne, w tym możliwość mobilności wewnętrznej w ramach Grupy oraz dopasowywanie struktury zatrudnienia do portfela realizowanych kontraktów. Skuteczność tych działań jest śledzona poprzez analizę wskaźników rotacji i absencji, monitorowanie poziomu obsady kluczowych ról projektowych, czasu rekrutacji na stanowiska deficytowe oraz przeglądy realizacji planów szkoleniowych i sukcesyjnych.

Zasoby przeznaczane na zarządzanie istotnymi wpływami na własnych pracowników obejmują zasoby organizacyjne, kadrowe i systemowe, w tym specjalistów BHP, czas pracy kadry zarządzającej i kierownictwa budów, narzędzia informatyczne wspierające zarządzanie BHP oraz środki finansowe alokowane w ramach bieżącej działalności operacyjnej. Informacje dotyczące ogólnych zasobów i struktur zarządczych zostały przedstawione w ESR 2 SBM-3.

Kluczowe działania podejmowane przez Grupę Unibep w 2025 roku w odpowiedzi na istotne ryzyka związane z własnymi zasobami pracowniczymi obejmowały w szczególności: działania prewencyjne i korygujące w obszarze BHP (wizyty i oceny BHP, działania naprawcze po zdarzeniach wypadkowych), wdrażanie procedury przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji, działania szkoleniowe oraz bieżące zarządzanie strukturą zatrudnienia. Działania te miały charakter bieżący i ciągły oraz są kontynuowane w kolejnych okresach sprawozdawczych w ramach stałych procesów zarządczych Grupy.

W kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa planuje dalsze rozwijanie systemowego podejścia do zarządzania wpływami na własną siłę roboczą, w tym w szczególności: opracowanie i przyjęcie polityki różnorodności, przeprowadzenie oceny funkcjonowania kanałów zgłaszania naruszeń, weryfikację/aktualizację wybranych procedur z obszaru compliance, w celu zapewnienia ich adekwatności do skali i charakteru działalności Grupy.

Na moment sporządzania Sprawozdania Zrównoważonego Rozwoju Grupa Unibep nie jest w stanie określić szczegółowych dat wprowadzenia powyższych działań.

Rodzaj i zakres działań podejmowanych w odpowiedzi na rzeczywiste lub potencjalne negatywne wpływy na własną siłę roboczą są określane na podstawie bieżącej identyfikacji ryzyk, wyników ocen BHP, analiz zdarzeń wypadkowych, zgłoszeń pracowniczych oraz wyników audytów wewnętrznych. Na tej podstawie kierownictwo oraz właściwe komórki organizacyjne decydują o wdrożeniu działań korygujących, zapobiegawczych lub organizacyjnych, adekwatnych do charakteru zidentyfikowanego wpływu.

We wszystkich spółkach Grupy Unibep obowiązują wewnątrzzakładowe akty prawa pracy. Uregulowania tam zawarte gwarantują pracownikom warunki pracy i wynagrodzenia 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 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 szansami

W zakresie ustalania celów BHP prowadzona jest szczegółowa analiza danych zgłaszanych wypadków i zdarzeń potencjalnie wypadkowych oraz zarejestrowanych obserwacji z wizyt BHP. Każdorazowo założenia celów są konsultowane z pracownikami i ich przedstawicielami (m.in. w ramach cyklicznych narad budów czy Komisji BHP). Postępy w realizacji celów oraz wnioski z ich wykonania są omawiane regularnie, a

zgłoszenia i rekomendacje pracowników są również wykorzystywane do wprowadzania działań korygujących i doskonalących.

Organizacja przyjęła cele, które odnoszą się do zmniejszenia negatywnego wpływu na pracowników. W 2024 roku zostały przyjęte cele strategiczne w obszarze BHP na lata 2024 – 2026, które opierają się na głównym założeniu eliminacji wypadków śmiertelnych i ograniczeniu wypadków poważnych poprzez skupienie się na 3 filarach:

- Bezpieczeństwo stawiane na równi z celami biznesowymi - BHP uwzględniane już na etapie przygotowania oferty, doboru narzędzi i technologii realizacji,
- Poprawa bezpieczeństwa podczas transportu pionowego i prac z użyciem maszyn - Obniżenie ilości wypadków i zdarzeń wypadkowych podczas transportu pionowego i prac z użyciem maszyn,
- Efektywniejsze wypełnianie wdrożonych standardów zabezpieczeń zbiorowych - Zmniejszenie ilości obserwacji z zakresu zabezpieczeń zbiorowych o 25%.

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 Działu BHP.

W 2025 roku wyznaczono roczny cel redukcji liczby wypadków poważnych o 15% w stosunku do danych za rok 2024 (rok bazowy). Cel ten ma zastosowanie do całej Grupy Unibep i jest monitorowany w ujęciu rocznym.

Cel został formalnie przypisany członkom Zarządu Grupy jako element oceny realizacji celów w obszarze nadzoru nad bezpieczeństwem pracy. Zakres celu obejmuje wszystkich pracowników własnych oraz osoby pracujące na budowach, w zakresie w jakim Grupa sprawuje nadzór nad warunkami BHP.

Realizacja celu jest monitorowana poprzez systematyczną analizę wskaźników wypadkowości, w tym liczby wypadków poważnych, zdarzeń potencjalnie wypadkowych oraz wyników wizyt BHP. Postęp w realizacji celu analizowany jest kwartalnie przez Dział BHP oraz raportowany do Zarządu i Rady Nadzorczej.

Cel został wyznaczony przez Radę Nadzorczą w konsultacji z Zarządem, który brał udział w określaniu jego zakresu i poziomu ambicji przed jego formalnym zatwierdzeniem.

W roku 2025 przyjęto kierunki działań strategicznych mających wzmocnić zarządzanie istotnymi negatywnymi wpływami i zwiększyć pozytywne wpływy poprzez:

- Prace nad systemami informatycznymi,
- Wyodrębnieniem zagadnień pod szczególną uwagę,
- Rozbudową struktury działu BHP i wzmocnieniem regionów (powołanie kierowników ds. BHP obszarów).

W celu redukcji incydentów związanych z przestrzeganiem przepisów BHP w 2025 roku Dział BHP:

- a) zorganizował szereg szkoleń pracownikom na tematy:
 - Bezpieczna praca na wysokości
 - Pierwsza pomoc
 - Transport pionowy
 - Rusztowania praktyczne wskazówki do odbioru/przełądów 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) Przeprowadził regularne wizyty BHP sprawdzające stan jakości BHP na budowach, podczas których wydano 3427 zaleceń BHP, które były na bieżąco monitorowane i wykonane.
- c) Systematycznie monitorował wypadki i zdarzenia potencjalnie wypadkowe w grupie Unibep, opracowując alerty i działania mające na celu wyeliminowanie ich w przyszłości
- d) Organizował comiesięczne spotkania narady budów w których omawiane były najważniejsze zdarzenia występujące w grupie Unibep w celu wymiany doświadczenia.
- e) Prowadził Kampanie Informacyjne przez komunikaty wewnętrzne z wykorzystaniem opracowanych plakatów mających na celu zwiększenie świadomości i tym samym zminimalizowanie ryzyka powstania zdarzeń wypadkowych w grupie Unibep.
- f) Przeprowadził konkursy BHP dla pracowników w celu wypracowania skutecznych rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo oraz w celu proponowania kultury bezpieczeństwa.

Cel redukcji wypadków poważnych jest spójny ze strategicznym celem na lata 2024–2026 dotyczącym eliminacji wypadków śmiertelnych i ograniczania wypadków poważnych, a jego realizacja ma przyczynić się do trwałego zmniejszenia negatywnego wpływu działalności Grupy na zdrowie i bezpieczeństwo pracowników w perspektywie krótko-, średnio- i długoterminowej.

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, m.in. o wprowadzony Program EAP24. Benefity, jakie funkcjonują w Grupie Unibep zostały szczegółowo opisane w niniejszym 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 Grupy, np. działów wsparcia, pracowników realizacji budów, produkcji czy też operatorów obsługujących specjalistyczny sprzęt. Grupa Unibep umożliwia swoim pracownikom zdobywanie wiedzy na studiach pierwszego stopnia, drugiego stopnia oraz studiach podyplomowych poprzez dofinansowanie. 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.

W 2025 roku ustanowiono mierzalny cel redukcji wskaźnika rotacji pracowników o 25% w stosunku do danych za rok 2024 (rok bazowy). Cel ma charakter roczny i obejmuje wszystkich pracowników Grupy Unibep (wszystkie stany zatrudnienia).

Realizacja celu została przypisana Prezesowi Zarządu – Andrzejowi Sterczyńskiemu – jako element oceny realizacji celów zarządczych w obszarze zarządzania kapitałem ludzkim.

Wskaźnik rotacji liczony jest jako stosunek liczby odejść pracowników w danym roku do średniego stanu zatrudnienia w tym okresie. Postęp w realizacji celu monitorowany jest kwartalnie przez Dział HR oraz raportowany do Zarządu i Rady Nadzorczej.

Cel został wyznaczony przez Radę Nadzorczą w konsultacji z Zarządem, który brał udział w określaniu jego zakresu i poziomu ambicji przed jego formalnym zatwierdzeniem.

Ponadto, 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. Wprowadzono także 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. W 2025 roku jeden z członków Zarządu – Leszek Gołąbiecki – miał ustanowiony indywidualny cel zarządczy polegający na współpracy z Działem Jakości w zakresie wypracowania mechanizmów zapewnienia, pomiaru i monitorowania poprawy jakości na budowach w oparciu o techniki QC oraz aktywnego włączenia się w proces zmiany kultury jakościowej (w tym rozwój platformy rozwiązywania problemów, kultury ciągłej poprawy, partycypacji pracowników oraz komunikacji bottom-up). Realizacja tego celu była monitorowana w cyklu rocznym i stanowiła element oceny efektywności zarządczej w obszarze doskonalenia warunków pracy i jakości procesów operacyjnych. Cel miał charakter jakościowy i dotyczył wypracowania oraz wdrożenia mechanizmów poprawy jakości i

kultury organizacyjnej. Cel ten nie miał określonej wartości procentowej ani mierzalnego wskaźnika rezultatu, a jego realizacja była oceniana na podstawie stopnia wdrożenia zaplanowanych inicjatyw oraz raportów Działu Jakości.

Cel został wyznaczony przez Radę Nadzorczą w konsultacji z Zarządem, który brał udział w określaniu jego zakresu i poziomu ambicji przed jego formalnym zatwierdzeniem.

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 2025 r. wynosił 1 628 pracowników, w tym 513 kobiet i 1 115 mężczyzn. Natomiast, w pkt. 6.39 Struktura Zatrudnienia w Skonsolidowanym sprawozdania finansowego Grupy UNIBEP przedstawiono średnioroczne zatrudnienie wynoszące 1 618 osób. Dla Grupy Unibep know-how pracowników jest kluczowym zasobem, 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 Grupie 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.

W 2025 r. w Grupie Unibep zatrudnienie spadło o 3% w stosunku do roku poprzedniego. Liczba pracowników ogółem, którzy odeszli z Grupy Unibep w okresie sprawozdawczym wynosi 312 osób, a wskaźnik rotacji wynosi 19%. Natomiast w 2024 roku odeszło 395 osób, a wskaźnik rotacji wyniósł 23%.

CAŁKOWITA LICZBA PRACOWNIKÓW W PODZIALE NA RODZAJ UMOWY I PŁEĆ

Rodzaj umowy o pracę	2024			2025		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma	Kobiety	Mężczyźni	Suma
czas określony	123	236	359	85	210	295
czas nieokreślony	390	931	1321	428	905	1 333
Suma wszystkich pracowników	513	1 167	1 680	513	1 115	1 628

CAŁKOWITA LICZBA PRACOWNIKÓW W PODZIALE NA REGION

Region	2024			2025		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma	Kobiety	Mężczyźni	Suma
Polska	509	1 114	1 623	506	1 069	1 575
Skandynawia	1	12	13	1	6	7
Niemcy	1	25	26	1	21	22
Ukraina i Białoruś	2	16	18	5	19	24
SUMA	513	1 167	1 680	513	1 115	1 628

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			2025		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma	Kobiety	Mężczyźni	Suma
pełen etat	507	1159	1 666	506	1 107	1 613
część etatu	6	8	14	7	8	15
SUMA	513	1 167	1 680	513	1 115	1 628

Dane pokazane są w liczbie pracowników na dzień 31.12.2025 r.

S1-7 Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki

OSOBY NIEBĘDĄCE PRACOWNIKAMI, STANOWIĄCE WŁASNE ZASOBY PRACOWNICZE JEDNOSTKI

	2024				2025			
	Umowy zlecenie	B2B	Leasing pracowniczy	Razem	Umowy zlecenie	B2B	Leasing pracowniczy	Razem
Grupa Unibep	21	16	0	37	21	16	0	37

Prezentowane powyżej dane są rzeczywiste. Organizacja dysponuje dedykowanymi zestawieniami na potrzeby administracji i rozliczenia osób świadczących pracę na rzecz organizacji. Prezentowane dane dotyczą stanu na dzień 31.12.2025.

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	2025
Odsetek pracowników objętych układami zbiorowymi	71%	70%

W 2025 r. w Grupie Unibep poza granicami Polski: na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego i poza nim zatrudnionych było 53 osoby, co stanowiło < niż 10% ogółu zatrudnionych, natomiast w 2024 roku zatrudnionych było 57, co stanowiło < 10% ogółu zatrudnionych. Pracowników tych uwzględnia się w liczbie pracowników objętych dialogiem społecznym. Pracowników oddelegowanych do pracy na rynkach skandynawskich i rynku niemieckim, nie uwzględnia się w liczbie pracowników objętych zakresem Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa Unibep nie zatrudniała znaczącej liczby pracowników w żadnym państwie Europejskiego Obszaru Gospodarczego innym niż Polska, w rozumieniu ESRS, w związku z czym

nie ujawnia odsetka pracowników reprezentowanych przez przedstawicieli pracowników na poziomie poszczególnych państw EOG poza Polską.

Grupa Unibep nie posiada zawartych umów dotyczących reprezentacji pracowników przez europejską radę zakładową, radę zakładową europejskiej spółki akcyjnej ani radę zakładową spółdzielni europejskiej

S1-9 Miernik różnorodności

W Grupie Unibep najliczniejszą grupę pracowników, stanowią mężczyźni wieku od trzydziestego do pięćdziesiątego roku życia - 43%, dla porównania kobiety w tej samej kategorii wiekowej stanowią 25%. Mężczyźni stanowią wyższy odsetek pracowników również w pozostałych kategoriach wiekowych. Odsetek mężczyzn w wieku poniżej 30 lat stanowi 7%, zaś kobiet 5% ogółu zatrudnionych. Grupa pracowników powyżej 50. roku życia stanowi 20% ogółu, gdzie udział w podziale na płeć wygląda następująco 2% kobiety oraz 18% mężczyźni.

Grupa Unibep zatrudnia kobiety na wszystkich poziomach organizacyjnych, z wyjątkiem stanowisk robotniczych. Kobiety stanowią 45% pracowników na stanowiskach nierobotniczych oraz 24% pracowników na stanowiskach menadżerskich.

Grupa Unibep umiejętnie wykorzystuje zróżnicowanie na rynku pracy, wierząc, że działania promujące różnorodność budują kreatywny, współpracujący i uzupełniający się zespół.

ROZKŁAD PŁCI W UJĘCIU LICZBOWYM I PROCENTOWYM W WYŻSZEJ KADRZE KIEROWNICZEJ

Okres	2024			2025		
	Kobiety	Mężczyźni	łącznie	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
Liczba osób w wyższej kadrze kierowniczej	82	285	367	89	271	360
Udział procentowy płci w wyższej kadrze kierowniczej	22%	78%	100%	25%	75%	100%

LICZBA PRACOWNIKÓW GRUPY W PODZIALE NA WIEK

Okres	2024		2025	
	Liczba	%	Liczba	%
łącznie pracownicy zatrudnieni na umowach o pracę				
łącznie liczba pracowników, w tym:	1 680	100%	1 628	100%
Grupa wiekowa: powyżej 50 lat	324	19%	332	20%
Grupa wiekowa: 30-50 lat	1 107	66%	1 102	68%
Grupa wiekowa: poniżej 30 lat	249	15%	194	12%

S1-10 Adekwatna płaca

Wszyscy pracownicy zatrudnieni w Grupie Unibep otrzymują adekwatne wynagrodzenie, zgodne z obowiązującymi standardami i uregulowaniami prawnymi obowiązującymi w tym zakresie.

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 benefitów. Wszyscy pracownicy są objęci ochroną socjalną przed utratą dochodów spowodowanych poważnych zdarzeń

życiowych, takich jak choroba, bezrobocie, wypadki przy pracy, niepełnosprawność nabyta, przebywanie na urlopie rodzicielskim, przejście na emeryturę. Grupa Unibep dopełnia wszelkich standardów zgodnych z wymogami w ramach programów publicznych. 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:

- 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”);
- 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”;
- Finansowanie szkoleń, kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe pracowników,
- 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”;
- możliwość korzystania z wsparcia psychologicznego w ramach projektu EAP,
- świadczenia, wynikające z zapisów Regulaminów Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

W 2025 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, realizowane 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 wśród pracowników. Zapewnienie bezpłatnego wsparcia w pełni anonimowego zakresie dbania o dobrostan psychiczny pracowników czyni firmę Unibep SA przyjaznym miejscem pracy.
- Program EAP w 2025 r. umożliwił zorganizowanie w szybkim czasie w bardzo trudnym momencie interwencji kryzysową skierowaną do pracowników oraz kadry zarządzającej, która była świadkiem tragicznego wypadku na jednej z budów.

Środki z **Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych** przeznaczone są m.in. 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,

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	2024			2025		
	Kobiety	Mężczyźni	łącznie	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
Lekki stopień niepełnosprawności	3 0,6%	5 0,4%	8 0,5%	2 0,4%	6 0,5%	8 0,5%
Umiarkowany stopień niepełnosprawności	2 0,4%	2 0,2%	4 0,2%	2 0,4%	2 0,2%	4 0,2%
łącznie	1%	0,6%	0,7%	0,8%	0,7%	0,7%

S1-13 Mierniki 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. W 2024 roku została podjęta decyzja o zmianie procesu i od 2025 roku ocena okresowa pracowników Grupy Unibep jest realizowana raz w roku. Ocenie okresowej podlegają pracownicy na stanowiskach nierobotniczych, których zatrudnienie w organizacji jest dłuższe niż 3 miesiące. Ocenie nie podlegają osoby zasiadające w Zarządach Spółek. Ocena okresowa wiąże się również z regulaminem premiowania w jednej z grup premiowych co jeszcze bardziej podnosi jej ważność. Uzyskane oceny w trzech kompetencjach tj. współpraca i komunikacja w relacjach wewnątrz zespołu i ze współpracownikami spoza zespołu, jakość realizowanych obowiązków na stanowisku pracy, proaktywność i zaangażowanie, mają wpływ bezpośredni i przenoszą się automatycznie do jednej części arkusza premiowego.

W 2024 roku dostosowano system oceny okresowej do całego procesu, który jest przeprowadzany. 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 2026 planowane są nieznaczne zmiany w realizacji procesu oceny okresowej, z rozmowy rozwojowej zostaną wyłączeni pracownicy Działu Rekrutacji i Rozwoju Pracowników. Pracownik Działu HR będzie uczestniczył w rozmowach rozwojowych tylko w spotkaniach, które będą wymagały wsparcia HR lub na prośbę kierownika, czy pracownika. Ocena będzie nadal trzyetapowa: samoocena, ocena przełożonego, a następnie spotkanie rozwojowe z pracownikiem przełożonego i uzgodnienie ostatecznej oceny w poszczególnych kompetencjach. Spotkanie końcowe ma na celu udzielenie informacji zwrotnej pracownikowi oraz określenia dalszego rozwoju.

W roku 2025 r. zrealizowano ocenę okresową pracowników na stanowiskach nierobotniczych w Grupie Unibep.

ODSETEK PRACOWNIKÓW, KTÓRZY UCZESTNICZYLI W PROCESIE OCENY OKRESOWEJ W PODZIALE NA PŁEĆ*

	2025		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma
Liczba pracowników w Grupie Unibep na stanowiskach nierobotniczych	513	643	1 156
Liczba osób objętych oceną	397	571	968
Procent pracowników objętych oceną	78%	88%	84%

* 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 Grupy Unibep. Szkolenia stanowią istotny obszar inwestycji, które przynoszą długoterminowe korzyści zarówno dla pracowników, jak i dla Grupy. Podnoszenie kwalifikacji wpływa na efektywność biznesową, budowanie przewagi konkurencyjnej oraz rozwijanie potencjału zespołów. W 2025 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, co stanowi istotną szansę dla Grupy. Jednocześnie czerpią 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 lub poza planem wynikające z potrzeb biznesowych zdiagnozowanych w trakcie roku,
- **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, księgowo-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 2025 r. można podzielić, w zależności od rozwijanych kompetencji, na:

- **Szkolenie specjalistyczne** – przeznaczone dla pracowników wyspecjalizowanych działów, np. księgowego, prawnego, biura technicznego czy działu 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 obsługi specjalistycznego sprzętu budowlanego.
- **Szkolenia interpersonalne** – dzięki nim możliwy jest wzrost skuteczności działania zespołów oraz umiejętności budowania relacji z interesariuszami wewnętrznymi oraz 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 Grupy, dotyczą obsługi programów w obszarze technologii informacyjnej, które usprawniają prowadzenie i zarządzanie głównymi procesami. 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 wykorzystują znajomość języka w swojej codziennej pracy. Przeważającą część kursów językowych stanowi nauka języka angielskiego.

W Grupie Unibep co roku realizowane są programy rozwojowe dedykowane wybranym grupom pracowników, takie jak Kadra Rezerwowa czy uruchomiony w 2025 r. nowy program Akademia Inżyniera. Inicjatywy te na stałe wpisują się w harmonogram szkoleniowy Grupy. W 2025 roku 15 wyróżniających się inżynierów zostało zaproszonych do udziału w programie szkoleń rozwijających kompetencje niezbędne na zajmowanym stanowisku, min. z zakresu komunikacji, negocjacji, zarządzania projektem. 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 otrzymują wiedzę oraz konkretne

rady, nie tylko w zakresie powierzonych zadań, lecz także w sprawie kształtowania ścieżki zawodowej i rozwoju osobistego.

W 2025 roku kontynuowano programy rozwojowe Grupy Unibep w ramach Akademii Wiedzy:

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, zarządzanie czasem pracy, asertywność, zarządzanie stresem 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 czy serwisowych realizowanych na budowach, nowych technologii czy też BHP.
4. **Finansowe Czwartki** – szkolenia 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 2025 zorganizowano szkolenia, które niezmiennie cieszą się dużym zainteresowaniem pracowników z zakresu posługiwania się programami: MS Excel, Power BI. W 2025 roku wyraźną tendencją jest wzrost zainteresowania pracowników zaawansowanymi poziomami zdobywanych kompetencji. Narzędziownik jest programem, który ma przetożyć się na zwiększenie efektywności pracy.
6. **Narzędziownik menadżera** – to nowy program skierowany do kadry kierowniczej Grupy Unibep, który oferuje szkolenia m. in. z zakresu prawa pracy, prowadzenia rozmów rekrutacyjnych.

W ramach prowadzanego programu onboardingowego przygotowano niezbędne szkolenia dla osób nowo zatrudnionych w zależności od zajmowanego stanowiska pracy. Każdy nowo zatrudniony pracownik, który w ramach swoich obowiązków obsługuje narzędzia IT np. Webcon, Comarch na wstępie jest szkolony przez wyznaczone osoby. Dodatkowy każdy pracownik Unibep SA w pierwszych tygodniach swojej pracy zapoznawany jest z obowiązującymi procedurami na stanowisku pracy poprzez system IntegritiHub. Każdy pracownik na stanowisku nierobotniczym przechodzi szkolenie adaptacyjne z Prezesem Zarządu oraz przedstawicielami innych działów. Szkolenia zrealizowane na początku drogi zawodowej w organizacji dają możliwość szybkiego wdrożenia w obowiązki oraz łatwiejsze zaadoptowanie się w nowej firmie.

Przy organizacji i realizacji działań szkoleniowych i edukacyjnych w Grupie Unibep stosowane są następujące procedury:

1. **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.
2. **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

GRUPA	2024			2025		
	Kobiety	Mężczyźni	łącznie	Kobiety	Mężczyźni	łącznie
Zarząd	3,0	36,4	33,4	10,0	12,0	11,8
Wyższa Kadra Zarządzająca	56,3	21,4	30,2	35,5	14,3	19,8
Średnia Kadra Zarządzająca	33,1	15,5	19,4	33,2	18,5	22,1
Koordynatorzy	17,1	12,0	13,8	18,8	14,8	16,3
Specjaliści	17,3	11,5	14,8	16,4	10,8	14,2
Pracownicy fizyczni	0,0	1,9	1,9		3,2	3,2
łącznie	20,5	9,1	12,6	19,8	9,8	12,9

Główną grupą uczestników szkoleń są pracownicy Grupy Unibep zatrudnieni na podstawie umowy o pracę. Występują pojedyncze szkolenia dedykowane współpracownikom zatrudnionym na podstawie umowy zlecenie lub pracownikom podwykonawców, jednak skala tych szkoleń jest minimalna i nie podlega rejestrowaniu.

S1-14 Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy

	2024	2025
Odsetek osób będących własnymi zasobami pracowniczymi jednostki, które są objęte systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy jednostki opartym na wymogach prawnych lub uznanych normach bądź wytycznych	100%	100%
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą wśród własnych zasobów pracowniczych jednostki	0	1
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą innych pracowników pracujących na terenie przedsiębiorstwa	0	0
Liczba wypadków związanych z pracą podlegających zgłoszeniu wśród własnych zasobów pracowniczych jednostki	12	10
Wskaźnik częstości wypadków związanych z pracą podlegający zgłoszeniu	4,34	3,70
Liczba przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą podlegającego zgłoszeniu (z zastrzeżeniem ograniczeń prawnych dotyczących gromadzenia danych)	0	0
Liczba dni straconych z powodu urazów związanych z pracą w wyniku wypadków związanych z pracą, z powodu złego stanu zdrowia związanego z pracą	598	530
W przypadku, gdy system zarządzania i bezpieczeństwem i higieną pracy został poddany audytowi lub certyfikacji, podaj informacja na temat norm lub standardów stanowiących podstawę takich audytów lub certyfikacji	ISO 45001	ISO 45001

S1-15 Mierniki równowagi między życiem zawodowym a prywatnym

URLOPY ZE WZGLĘDÓW RODZINNYCH

	2024			2025		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma	Kobiety	Mężczyźni	Suma
Odsetek pracowników, którzy od 1.01. do 31.12. skorzystali z urlopu ze względów rodzinnych	8,77%	1,29%	3,57%	9,94%	1,61%	4,24%

W 2024 r. oraz 2025 r. 100% pracowników Grupy Kapitałowej UNIBEP było i jest uprawnionych do korzystania z urlopów ze względów rodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pracy we wszystkich jurysdykcjach, w których Grupa prowadzi działalność.

S1-16 Mierniki 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 płęć, 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. Na potrzeby kalkulacji luki płacowej uwzględniono wyłącznie składniki wynagrodzenia bezpośrednio związane z faktycznie przepracowanymi godzinami. Z analizy wyłączono m.in. wynagrodzenie za czas choroby oraz urlopu. Natomiast przy określaniu wysokości wynagrodzenia osoby najlepiej zarabiającej oraz wyliczaniu mediany dla pozostałych pracowników uwzględniono pełną wartość wszystkich składników płacowych.

CEO PAY RATIO

Okres	2024	2025
Stosunek rocznego łącznego wynagrodzenia najlepiej zarabiającej osoby do mediany rocznego łącznego wynagrodzenia wszystkich pracowników (z wyjątkiem tej najlepiej zarabiającej osoby)	16,4	13,2

Współczynnik rocznego łącznego wynagrodzenia został obliczony na podstawie wzoru:

$$\frac{\text{Roczne łączne wynagrodzenie najlepiej zarabiającej osoby w jednostce}}{\text{Mediana rocznego łącznego wynagrodzenia pracownika (z wyłączeniem najlepiej zarabiającej osoby)}}$$

GENDER PAY GAP (%)

	2024	2025
Luka płacowa między kobietami a mężczyznami, zdefiniowaną jako różnica średniego poziomu wynagrodzenia między pracownikami płci żeńskiej i męskiej, wyrażoną jako odsetek średniego poziomu wynagrodzenia pracowników płci męskiej	13%	11%

Luka płacowa została obliczona na podstawie wzoru:

$$\frac{\text{Średni poziom stawki godzinowej brutto pracowników mężczyzn} - \text{Średni poziom stawki godzinowej brutto pracowników kobiet}}{\text{Średni poziom stawki godzinowej brutto pracowników mężczyzn}} \times 100$$

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 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.

W 2025 roku za pośrednictwem wewnętrznych kanałów zgłaszania nieprawidłowości wpłynęło 6 **zgłoszeń** od osób należących do własnych zasobów pracowniczych.. Żadne ze zgłoszeń nie zostało zakwalifikowane jako zgłoszenie dotyczące dyskryminacji, ani molestowania. Nie były to również zgłoszenia które należałoby zaliczyć do 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. Zgłoszenia dokonane w roku 2024, których było 5, również nie zostały zakwalifikowane jako zgłoszenie dotyczące dyskryminacji i nie były uznane za zgłoszenia które należałoby zaliczyć do poważnych incydentów dotyczących poszanowania praw człowieka. Wszystkie zgłoszenia zostały rozpatrzone z należytą starannością, zgodnie z obowiązującą procedurą i zamknięte w okresie sprawozdawczym.

Łączna kwota grzywien, kar, odszkodowań za szkody powstałe w wyniku incydentów i skarg to 0 zł.

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 ramach ujawnienia SBM-2 w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji.

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 osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości

Obowiązujące we wszystkich spółkach Grupy Unibep standardy biznesowe i wzorce postępowania w relacjach z partnerami biznesowymi/ kontrahentami i relacjach wewnętrznych są wyznaczone przez Kodeks postępowania opisany w ujawnieniu S1-1.

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 zasad w dokumencie Zasady postępowania Kontrahentów. 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 kontrahentów Grupy Unibep w odniesieniu do zgodności z prawem w szczególności przestrzegania 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.

W ramach wykonywania zapisów Zasad postępowania Kontrahentów Grupa Unibep angażuje osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości poprzez komunikowanie wymagań etycznych i dotyczących praw człowieka w trakcie nawiązywania i realizacji współpracy z kontrahentami, w szczególności poprzez udostępnianie dokumentu oraz oczekiwanie jego stosowania.

W przypadku zidentyfikowania potencjalnych lub faktycznych naruszeń praw człowieka w łańcuchu wartości, Grupa umożliwia skorzystanie z funkcjonujących kanałów zgłaszania naruszeń oraz podejmuje działania następcze zgodnie z obowiązującymi procedurami, w tym analizę zgłoszenia, kontakt z kontrahentem oraz – w uzasadnionych przypadkach – żądanie działań korygujących lub naprawczych.

Przestrzeganie zasad określonych w Zasadach postępowania Kontrahentów jest monitorowane w ramach funkcjonującego systemu zarządzania zgodnością, w szczególności poprzez analizę zgłoszeń, audyty i kontrole wewnętrzne oraz bieżący nadzór nad relacjami z kontrahentami. Dokument został zatwierdzony przez Zarząd Unibep i przyjęty przez Zarządy Spółek Grupy Unibep.

S2-2 Procesy współpracy z osobami wykonującym pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów

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. Wewnętrzny kanał do dokonywania zgłoszeń umożliwia zgłaszanie potencjalnych problemów, w tym tych związanych z łańcuchem wartości. Szczegółowy opis działania kanału oraz jego efektywność 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 kanału zgłaszania nieprawidłowości i naruszeń prawa.

S2-3 Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości

Eliminowanie lub łagodzenie negatywnych wpływów oraz monitorowanie skuteczności wprowadzonych działań w Grupie Unibep jest realizowane poprzez proces zarządzania 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:

- kanał elektroniczny pod adresem: zgloszeniagkunibep.integrityline.com,
- drogą tradycyjną – na adres Unibep S.A., ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa, Dział Audytu i Kontroli Wewnętrznej, z dopiskiem "Koordynator ds. Zgodności" lub „Zgłoszenie”.

Grupa wspiera dostępność powyższych kanałów zgłaszania poprzez ich udostępnienie w formie elektronicznej i tradycyjnej oraz komunikowanie tych możliwości kontrahentom w ramach współpracy i obowiązujących regulacji.

W przypadku dokonania zgłoszenia zgodnie z obowiązującymi regulacjami Unibep S.A. gwarantuje zachowanie wszelkich zasad poufności przekazywanych danych i niezwłoczne wyjaśnienie sytuacji opisanej w zgłoszeniu. Informacje te znajdują się w dokumencie Zasady 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.

Grupa Unibep nie prowadzi odrębnych, sformalizowanych badań ani ankiet oceniających poziom świadomości i zaufania osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości do funkcjonujących kanałów zgłaszania. Poziom świadomości istnienia tych struktur oceniany jest pośrednio poprzez fakt ich udostępnienia kontrahentom w dokumentach regulujących współpracę, komunikację kanałów zgłaszania oraz brak zgłoszeń sygnalizujących obawy przed korzystaniem z tych mechanizmów.

Ochrona osób korzystających z kanałów zgłaszania, w tym ochrona przed działaniami odwetowymi, została uregulowana w Procedurze dokonywania zgłoszeń naruszenia prawa i prowadzenia działań następczych w GK Unibep, która ma zastosowanie również do osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości.

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.

Kontrahenci 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.

Działania Grupy Unibep wobec dostawców i innych osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości koncentrują się na określaniu i komunikowaniu oczekiwanych standardów etycznych oraz społecznych, które mają na celu zapobieganie potencjalnym negatywnym wpływom, w szczególności w zakresie praw człowieka, warunków pracy oraz bezpieczeństwa. W roku sprawozdawczym działania te polegały przede wszystkim na stosowaniu obowiązujących wymagań umownych, kodeksowych i proceduralnych wobec kontrahentów oraz na reagowaniu na sygnały o możliwych nieprawidłowościach.

Skuteczność podejmowanych działań jest monitorowana w sposób jakościowy, w szczególności poprzez analizę zgłoszeń, skarg i informacji przekazywanych w ramach funkcjonujących kanałów komunikacji oraz mechanizmów zgłaszania naruszeń. Grupa nie określiła odrębnych mierników ilościowych ani formalnych horyzontów czasowych dla tych działań. Działania te są realizowane w sposób ciągły, bieżący i systematyczny, jako element stałych procesów operacyjnych Grupy, bez określenia zamkniętego horyzontu czasowego, i obowiązują przez cały okres współpracy z kontrahentami.

W przypadku zidentyfikowania faktycznych lub potencjalnych negatywnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości, Grupa podejmuje działania adekwatne do charakteru sprawy, w tym wyjaśniające i korygujące, we współpracy z danym kontrahentem. Środki naprawcze polegają w szczególności na żądaniu usunięcia nieprawidłowości lub podjęciu działań zapobiegawczych. Grupa nie stosuje odrębnych, sformalizowanych programów naprawczych dedykowanych wyłącznie łańcuchowi wartości.

Proces określania potrzebnych działań opiera się na ocenie zgłoszeń, skarg oraz dostępnych informacji o ryzykach w relacjach z kontrahentami. Dostępność i skuteczność tych procesów zapewniana jest poprzez istniejące kanały zgłaszania oraz bieżący nadzór nad relacjami z partnerami biznesowymi.

W roku 2025 Grupa Unibep nie odnotowała zgłoszonych poważnych kwestii ani incydentów dotyczących naruszeń praw człowieka związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości.

Zarządzanie istotnymi wpływami w tym obszarze realizowane jest w ramach istniejących zasobów organizacyjnych i personalnych Grupy, nie wyodrębniono odrębnych zasobów finansowych ani budżetów dedykowanych wyłącznie działaniom w zakresie osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości.

S2-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

W ramach strategii ESG Grupa Unibep wyznaczyła cel dotyczący zarządzania potencjalnymi naruszeniami w całym łańcuchu wartości, w tym w odniesieniu do pracowników w łańcuchu wartości. Grupa zobowiązała się do rozpatrzenia 100% zgłoszeń o naruszeniach wpływających poprzez funkcjonujące kanały zgłaszania naruszeń.

Cel obejmuje wszystkie zgłoszenia dotyczące potencjalnych naruszeń, w tym naruszeń praw pracowniczych, standardów etycznych oraz innych kwestii związanych z funkcjonowaniem łańcucha wartości. Poziom docelowy wynosi 100% zgłoszeń podlegających rozpatrzeniu. Cel dotyczy całej Grupy i ma charakter ciągły.

Cel obowiązuje od momentu przyjęcia Strategii ESG (2023) i realizowany jest w sposób ciągły w kolejnych okresach sprawozdawczych. Datą końcową jest 2025 z uwagi, że Strategia ESG jest na lata 2023-2025.

Monitoring realizowany jest poprzez:

- rejestrowanie wszystkich wpływających zgłoszeń i skarg,
- śledzenie sposobu ich rozpatrywania i zamykania,
- analizę terminowości i kompletności obsługi zgłoszeń,
- analizę powtarzalności zgłaszanych problemów, która może skutkować działaniami korygującymi lub doskonalącymi.

Wskaźnikiem realizacji celu jest procent rozpatrzonych zgłoszeń w stosunku do liczby zgłoszeń otrzymanych w danym okresie.

Zobowiązanie to odzwierciedla priorytet Grupy w zakresie promowania transparentności, odpowiedzialności oraz przestrzegania najwyższych standardów etycznych w całym łańcuchu wartości.

Zainteresowane strony nie brały formalnego udziału w procesie wyznaczania celu. Ich opinie i oczekiwania są jednak uwzględniane pośrednio poprzez bieżący dialog, zgłoszenia, skargi oraz informacje zwrotne, które stanowią istotne źródło danych dla oceny skuteczności działań i mogą być brane pod uwagę przy aktualizacji celów w przyszłości.

S3 Dotknięte społeczności

SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron

Informacje dotyczące wpływu interesów, opinii oraz praw zainteresowanych stron zostały przedstawione w ramach ujawnienia SBM-2 w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji.

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

W Grupie Unibep nie funkcjonuje odrębna, sformalizowana polityka dedykowana dotkniętym społecznościami. Zarządzanie potencjalnymi wpływami na społeczności lokalne odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz zasady i regulacje wewnętrzne mające zastosowanie do planowania i

realizacji projektów oraz prowadzenia dialogu z interesariuszami. Polityki te mają zastosowanie do wszystkich dotkniętych społeczności w obszarach prowadzenia projektów.

S3-2 Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami

Bezpośredni dialog ze społecznościami lokalnymi w przypadku działalności generalnego wykonawcy odbywa się na początkowym etapie projektu, tj. w ramach decyzji środowiskowej i objętych nią konsultacji społecznych. W etapie tym uczestniczy inwestor, lecz nie uczestniczy generalny wykonawca. W późniejszych fazach kontakt ze społecznościami lokalnymi może odbyć się z inicjatywy tych społeczności poprzez dedykowane kanały kontaktu.

Natomiast w przypadku projektów, w których Unibep pełni rolę dewelopera, Grupa bezpośrednio angażuje się w dialog z lokalną społecznością. Opinie i uwagi społeczności lokalnych wpływają na decyzje i działania Grupy podejmowane w celu zarządzania rzeczywistymi i potencjalnymi wpływami na te społeczności, w szczególności w zakresie kształtowania inwestycji deweloperskich wspierających rozwój tkanki miejskiej oraz ograniczania uciążliwości w otoczeniu inwestycji infrastrukturalnych i przemysłowych. Zgłaszane potrzeby i sygnały są analizowane i – w miarę możliwości formalnych i technicznych – uwzględniane w działaniach organizacyjnych na projekcie, w tym w zakresie zapewnienia kanałów komunikacji oraz wzmacniania zabezpieczenia placu budowy przed osobami trzecimi w celu ograniczenia ryzyka wypadków.

Za operacyjne zapewnienie prowadzenia dialogu ze społecznościami lokalnymi odpowiada kierownik kontraktu wraz z działem komunikacji. Nadzór nad podejściem Grupy do współpracy ze społecznościami lokalnymi sprawuje Zarząd UNIBEP S.A.

S3-3 Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości 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.

W przypadku zidentyfikowania negatywnego wpływu na społeczności lokalne w związku z realizacją projektów, Grupa podejmuje działania korygujące we współpracy z właściwymi stronami (w szczególności inwestorem, wykonawcami i – w zależności od okoliczności – właściwymi organami administracji), w celu ograniczenia skutków i ich usunięcia. Zgłoszenia i informacje o potencjalnych nieprawidłowościach są analizowane przez właściwe jednostki odpowiedzialne za realizację projektu, a w uzasadnionych przypadkach podejmowane są działania naprawcze oraz komunikacja zwrotna z osobą zgłaszającą lub podmiotem reprezentującym społeczność.

Obecnie na stronie internetowej spółki, w zakładce "kontakt", podane są adresy e-mail przez które mogą kontaktować się zainteresowane osoby. W zakładkach dot. Kontaktu z mediami i relacji inwestorskich są podane odpowiednie adresy e-mail, jak też nr telefonu rzecznika prasowego. Powyższe kanały kontaktu są dostępne również dla przedstawicieli społeczności lokalnych w celu zgłaszania wątpliwości związanych z realizacją projektów oraz uzyskania informacji o sposobie ich rozpatrzenia.

Grupa ocenia świadomość i zaufanie społeczności lokalnych do dostępnych kanałów kontaktu w oparciu o bieżące interakcje w ramach realizowanych projektów, w tym liczbę i charakter zapytań/zgłoszeń kierowanych na wskazane adresy e-mail oraz telefonicznie, a także informacje zwrotne uzyskiwane w trakcie kontaktów z interesariuszami lokalnymi (np. inwestorem, samorządem lub podmiotami reprezentującymi społeczność). Grupa stosuje zasadę braku tolerancji dla działań odwetowych wobec osób zgłaszających wątpliwości lub potrzeby związane z wpływem realizowanych projektów. Zgłoszenia są obsługiwane z zachowaniem poufności w zakresie możliwym do zapewnienia, a w przypadku ryzyka działań odwetowych Grupa podejmuje adekwatne środki ochronne. Zasady ochrony przed odwetem są spójne z rozwiązaniami opisanymi w ESRS G1-1.

Jednocześnie Grupa uznaje możliwość uruchomienia dedykowanego kanału komunikacji dla społeczności lokalnych za element wzmacniający transparentny dialog i 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 istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i 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 uciążliwość dla lokalnych mieszkańców.

Skuteczność powyższych działań jest śledzona i oceniana na podstawie bieżącego monitorowania zgłoszeń i uwag społeczności lokalnych wpływających kanałami komunikacji (w tym bezpośrednio, telefonicznie, e-mailowo oraz poprzez media społecznościowe), a także analizy incydentów i sytuacji konfliktowych związanych z realizacją inwestycji. Wyniki tego monitoringu są wykorzystywane do podejmowania działań korygujących w trakcie realizacji projektów (np. zmian organizacji prac, logistyki lub dodatkowych zabezpieczeń), a następnie komunikowane interesariuszom w zakresie adekwatnym do sprawy.

Skuteczność działań oceniana jest jakościowo, w szczególności poprzez brak eskalacji konfliktów społecznych, terminowe rozwiązywanie zgłaszanych problemów oraz brak konieczności wprowadzania nadzwyczajnych środków zaradczych wobec społeczności lokalnych.

Grupa nie określiła sztywnych, uniwersalnych celów ilościowych ze względu na projektowy charakter działalności i zróżnicowany lokalny kontekst oddziaływań. Poziomem ambicji Grupy jest ograniczanie liczby oraz skali uzasadnionych skarg społeczności lokalnych związanych z realizacją inwestycji oraz zapewnienie terminowego reagowania na zgłaszane uwagi.

Opisane działania mają zastosowanie do wszystkich projektów realizowanych przez Grupę Unibep oraz do wszystkich społeczności lokalnych znajdujących się w otoczeniu inwestycji, niezależnie od lokalizacji geograficznej. Działania te mają charakter ciągły i są realizowane na bieżąco przez cały okres trwania inwestycji, w ramach standardowych procesów realizacji projektów.

Działania te odnoszą się do istotnych wpływów zidentyfikowanych w analizie podwójnej istotności, w szczególności uciążliwości związanych z hałasem, ruchem transportowym oraz czasowym ograniczeniem dostępu do infrastruktury lokalnej, a jednocześnie stanowią istotną szansę na budowanie długofalowych, opartych na dialogu relacji ze społecznościami lokalnymi.

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.

Za realizację i koordynację powyższych działań odpowiadają zespoły projektowe oraz kadra kierownicza właściwa dla danej inwestycji, w ramach istniejących struktur organizacyjnych Grupy. Działania te są realizowane bez wyodrębnionego budżetu, jako element standardowych kosztów prowadzenia projektów budowlanych.

Grupa nie odnotowała poważnych naruszeń praw człowieka lub incydentów związanych z dotkniętymi społecznościami.

S4 Konsumenty i użytkownicy końcowi **SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron**

Informacje dotyczące wpływu interesów, opinii oraz praw zainteresowanych stron zostały przedstawione w ramach ujawnienia SBM-2 w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji.

Ponadto 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.

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

Istotna rzansa 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

Kluczowi interesariusze Grupy Unibep w kategorii klientów i użytkowników końcowych to m.in.:

- użytkownicy projektów zbudowanych przez Grupę Unibep (mieszkańcy osiedli mieszkaniowych, pracownicy i klienci obiektów energetycznych i przemysłowych, użyteczności publicznej, kierowcy i

- inni użytkownicy dróg, odbiorcy energii cieplnej, uczestnicy wydarzeń kulturalnych w salach koncertowych i klienci restauracji),
- kupujący mieszkania od Unidevelopment (w szczególności osoby indywidualne).

Grupa Unibep stosuje zasady i procedury wynikające z obowiązujących przepisów prawa oraz wewnętrznych regulacji dotyczących realizacji inwestycji, jakości i bezpieczeństwa obiektów oraz relacji z klientami. Zasady te mają zastosowanie do wszystkich klientów i użytkowników końcowych produktów i usług Grupy i służą zapobieganiu negatywnym oddziaływaniom oraz wspieraniu pozytywnych efektów społecznych. Stosowanie tych zasad jest monitorowane w ramach standardowych procesów zarządzania projektami, kontroli jakości oraz nadzoru nad realizacją inwestycji. Odpowiedzialność za ich wdrożenie i stosowanie spoczywa na Zarządach Spółek Grupy Unibep, przy wsparciu właściwych jednostek organizacyjnych.

W segmencie deweloperskim Unidevelopment, jako członek Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD), stosuje Kodeksu Dobrych Praktyk dotyczącego relacji z klientami, zaakceptowany przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), którego celem jest wyznaczanie wysokich standardów etycznych i jakościowych w relacjach deweloper–nabywca oraz wzmacnianie zaufania klientów.

W kontekście relacji z klientami i użytkownikami końcowymi Grupa stosuje również Zasady Polityki Sponsoringowej (dotyczące m.in. standardów działań sponsoringowych i komunikacji) oraz Politykę ochrony danych osobowych wraz z towarzyszącymi procedurami, regulującą zasady przetwarzania i ochrony danych osobowych. Szczegółowe informacje dotyczące tych dokumentów oraz sposobu ich stosowania przedstawiono w sekcji S4-4.

Grupa Unibep nie zidentyfikowała istotnych ryzyk związanych z prawami człowieka konsumentów i użytkowników końcowych, zarówno w ramach własnych operacji, jak i w łańcuchu wartości. W związku z tym Grupa nie podejmowała dodatkowych zobowiązań w tym obszarze, poza tymi wynikającymi bezpośrednio z obowiązujących przepisów prawa.

Analiza kwestii związanych z klientami i użytkownikami końcowymi wykazała istotną szansę dla Grupy polegającą na zbieraniu informacji na temat możliwości poprawy świadczonych usług oraz oferowanych produktów, w tym budynków i elementów infrastruktury, co umożliwi wprowadzanie usprawnień i ulepszeń odpowiadających na potrzeby użytkowników końcowych.

Grupa Unibep nie podejmowała żadnych zobowiązań dotyczących polityki wobec klientów i użytkowników końcowych, które byłyby oparte na normach lub inicjatywach osób trzecich (np. organizacji międzynarodowych). Zasady polityki Grupy Unibep w tym zakresie nie były analizowane pod kątem zgodności z Wytocznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka, Deklaracją Międzynarodowej Organizacji Pracy, dotyczącą podstawowych zasad i praw w pracy, ani Wytocznymi OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych.

S4-2 Procesy współpracy w zakresie oddziaływań z konsumentami i użytkownikami końcowymi

Grupa Unibep nie wdrożyła ogólnego procesu współpracy z konsumentami lub użytkownikami końcowymi przy zarządzaniu rzeczywistymi i potencjalnymi wpływami. Jednocześnie Grupa może podejmować współpracę z organizacjami lub innymi podmiotami umocowanymi do reprezentowania określonej grupy klientów lub użytkowników, a taka współpraca może wpływać na decyzje zarządcze. Grupa nie ocenia skuteczności swojej współpracy z konsumentami lub użytkownikami końcowymi, nie zawiera w tym zakresie porozumień i nie zobowiązuje się do działań.

S4-3 Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości 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 usterki i śledzenia statusu rozpatrywanej sprawy. W przypadku projektów realizowanych w formule generalnego wykonawstwa, kanały zgłaszania usterek i reklamacji dla użytkowników końcowych są co do zasady zapewniane przez inwestora lub administratora obiektu (np. dedykowane platformy, kontakt telefoniczny czy e-mail), zgodnie z postanowieniami umownymi. Zgłoszenia przekazywane są następnie do właściwych jednostek Grupy w celu analizy zasadności i podjęcia działań naprawczych. Zgłoszenia wpływające za pośrednictwem powyższych kanałów (platformy inwestora/administratora, e-mail, portal klienta Unidevelopment) są rejestrowane, monitorowane i zamykane zgodnie z procedurami obowiązującymi w obszarze gwarancji czy serwisu. Skuteczność kanałów jest oceniana w oparciu o bieżący monitoring liczby i rodzaju zgłoszeń, statusów ich rozpatrzenia oraz weryfikację, czy zgłoszona usterka bądź wada została skutecznie usunięta, w tym poprzez kontakt zwrotny z osobą zgłaszającą lub podmiotem reprezentującym użytkowników końcowych, np. administratorem.

Ilość, rodzaj oraz koszty usterek i wad są na bieżąco monitorowane w celu ograniczenia wystąpienia ich w przyszłości. Informacje o dostępnych kanałach zgłaszania (w tym dane kontaktowe, portal klienta oraz kanały serwisowe) są udostępniane interesariuszom w materiałach i kanałach komunikacji dotyczących inwestycji (np. strona inwestycji, komunikacja posprzedażowa, komunikacja inwestora, administratora). Grupa nie prowadzi odrębnych, sformalizowanych badań świadomości i zaufania użytkowników końcowych do tych kanałów; wykorzystuje natomiast informacje o korzystaniu z kanałów (zgłoszenia, reklamacje) jako przesłankę ich dostępności i funkcjonowania.

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

Grupa Unibep większość prac wykonuje jako generalny wykonawca, który ma podpisaną umowę z inwestorem, gdzie precyzyjnie jest opisana droga reklamacji. Dlatego w przypadku generalnego wykonawstwa skargi klientów trafiają do inwestora, który przekazuje je do serwisu Unibep, gdzie następuje analiza zasadności reklamacji i – uzasadnionych w przypadkach – naprawa.

Wszystkie takie sytuacje są monitorowane i opisywane, zgodnie z procedurami obowiązującymi w Serwisie Gwarancyjnym Unibep SA. Co roku przyjmowany jest budżet na serwis.

Klienci swoje skargi mogą przysłać też pod adres e-mail ogólnie dostępny na stronie internetowej www.unibep.pl lub zgłosić je we kanałach społecznościowych Grupy Unibep. W tym przypadku – jeśli takie skargi się pojawiają - następuje możliwie jak najszybsza reakcja: kontakt z osobami odpowiedzialnymi za inwestycje/segment budownictwa, by wyjaśnić sprawę lub rozpocząć proces naprawy.

W przypadku Unidevelopment SA – dewelopera z Grupy Unibep - każda inwestycja prowadzona przez spółkę, ma na swojej stronie ma podane wszystkie informacje potrzebne do kontakt: adres e-mail i telefony kontaktowe. Tam można zgłaszać wszystkie uwagi dotyczące inwestycji, w tym skargi. U dewelopera istnieją procedury reklamacyjne, związane z zapewnieniem satysfakcji klienta końcowego.

Skuteczność napraw serwisowych jest na bieżąco monitorowana, a koszty z tym związane są nadzorowane przez zarząd spółki. Jednocześnie prowadzona jest analiza usterkowości, czyli które prace budowlane lub materiały mają największy wpływ na skargi klientów. To z kolei powoduje, że biuro jakości prowadzi szkolenia techniczne w celu eliminacji najważniejszych ryzyk na projektach budowlanych.

Powyższe działania, w szczególności analiza liczby i charakteru zgłoszeń i reklamacji klientów oraz użytkowników końcowych, analiza usterkowości oraz działania doskonalące, stanowią sposób wykorzystania zidentyfikowanej szansy polegającej na pozyskiwaniu informacji zwrotnych i wprowadzaniu usprawnień w oferowanych inwestycjach. Dodatkowo, Grupa prowadzi systemową analizę czasu reakcji serwisowej, kosztów napraw gwarancyjnych oraz trendów usterkowości.

W Grupie Unibep działa Rada Jakości, której celem jest podniesienie jakości robót prowadzonych w ramach projektów budowlanych oraz eliminacja potencjalnych nieprawidłowości w tym obszarze.

W Grupie Unibep funkcjonuje Regulamin Rady jakości, który opisuje cele i zasady pracy tego gremium.

4 kwietnia 2024 roku Zarząd UNIBEP S.A. przyjął do stosowania Zasady 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 interes

Jako spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie jesteśmy zobowiązani do stosowania zasad zawartych w dokumencie pt. "Dobre praktyki spółek notowanych na GPW 2021". Jest to zbiór zasad stosowania zasad ładu korporacyjnego.

W 2025 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, wyłukiwanie metali ciężkich do wody użytkowej z instalacji i armatury oraz do gruntu przez wody opadowe), zaś wielkości graniczne nie mogą być przekroczone.
2. Europejską Ocena 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.

Posiadane przez Grupę Unibep certyfikaty, aprobaty i oceny techniczne wspierają identyfikację możliwości doskonalenia usług oraz oferowanych produktów, co stwarza szansę na wprowadzanie usprawnień podnoszących ich jakość, bezpieczeństwo i wartość dla klientów.

W 2025 r. Grupa Unibep nie odnotowała niezgodności z regulacjami związanymi z wpływem produktów i usług na zdrowie i bezpieczeństwo klientów ani zgłoszonych przypadków poważnych kwestii lub incydentów dotyczących poszanowania praw człowieka w odniesieniu do konsumentów i użytkowników końcowych.

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 2025 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. Skuteczność wdrożonych polityk, procedur i inicjatyw odnoszących się do klientów i użytkowników końcowych jest śledzona i oceniana w oparciu o bieżący monitoring reklamacji i zgłoszeń (w tym w ramach serwisu gwarancyjnego i kanałów kontaktu), analizę incydentów dotyczących bezpieczeństwa oraz skarg związanych z ochroną danych osobowych. Wyniki tych przeglądów stanowią podstawę działań korygujących i doskonalących w procesach realizacji projektów oraz obsługi klienta. Szczegółowe informacje dotyczące zarządzania ryzykiem i zagrożeniami można znaleźć w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy Unibep za rok 2025, w pkt. 8.1.

S4-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

Grupa Unibep nie ma określonych mierzalnych, zorientowanych na rezultat celów dotyczących zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami w odniesieniu do klientów i użytkowników końcowych. Wynika to ze zróżnicowanego charakteru realizowanych projektów (mieszkaniowych i infrastrukturalnych) oraz faktu, że zarządzanie zidentyfikowanymi oddziaływaniami jest realizowane przede wszystkim poprzez obowiązkowe wymagania

prawne i techniczne, standardy jakości i bezpieczeństwa oraz bieżące procesy nadzoru i komunikacji z interesariuszami.

Pomimo braku formalnie wyznaczonych celów, Grupa monitoruje skuteczność stosowanych zasad i podejmowanych działań w odniesieniu do istotnej szansy związanej z klientami i użytkownikami końcowymi. Monitorowanie to odbywa się w szczególności poprzez:

- monitorowanie kanałów komunikacyjnych oraz analizę zgłoszeń, skarg i opinii klientów i użytkowników końcowych,
- reagowanie na sygnały dotyczące potencjalnych negatywnych oddziaływań, w tym poprzez działania korygujące w ramach realizowanych projektów,
- stosowanie procedur zarządzania komunikacją w sytuacjach kryzysowych.

Poziom ambicji Grupy w tym obszarze polega na utrzymaniu zgodności realizowanych projektów z obowiązującymi przepisami oraz standardami jakości i bezpieczeństwa, a także na bieżącym zapobieganiu występowaniu negatywnych oddziaływań na klientów i użytkowników końcowych. Skuteczność działań oceniana jest w sposób jakościowy, w szczególności na podstawie liczby i charakteru zgłoszeń oraz opinii, występowania lub braku sytuacji kryzysowych oraz potrzeby uruchamiania komunikacji kryzysowej, w odniesieniu do danego roku sprawozdawczego.

W roku 2025 nie było potrzeby powoływania sztabu kryzysowego i uruchomienia komunikacji kryzysowej.

9.4. ŁAD KORPORACYJNY

Informacje związane z ładem zarządczym

G1 Postępowanie w biznesie

W odniesieniu do istotnych wpływów, ryzyk i szans zidentyfikowanych w obszarze ładu korporacyjnego Grupa nie wyznaczyła odrębnych, mierzalnych celów ilościowych. Wynika to z jakościowego i systemowego charakteru tych zagadnień, zarządzanych przede wszystkim poprzez wdrożenie i stosowanie polityk, procedur oraz mechanizmów kontrolnych. Jednocześnie Grupa monitoruje skuteczność tych działań poprzez m.in. analizę zgłoszeń naruszeń, monitorowanie incydentów związanych z nadużyciami lub konfliktem interesów, realizację szkoleń compliance oraz przeglądy prowadzone przez Dział Audytu i Kontroli Wewnętrznej. Poziomem ambicji Grupy jest utrzymanie zgodności z regulacjami oraz brak potwierdzonych przypadków korupcji i istotnych nadużyć. Postęp oceniany jest w ujęciu rocznym w odniesieniu do danego okresu sprawozdawczego oraz porównawczo względem poprzedniego okresu.

GOV-1 Rola organów administrujących, nadzorczych i zarządzających

Rola oraz fachowa wiedza organów administracyjnych, nadzorczych i zarządzających została przedstawiona w ramach ujawnienia GOV-1 w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji.

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

Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, istotnych ryzyk i istotnych szans został przedstawiony w ramach ujawnienia IRO-1 w części ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji.

G1-1 Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna

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. Przyjęta w 2017 roku, 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 2025 roku kadra zarządzająca Grupy Unibep, umacniała fundamenty tożsamość i wartości Grupy Unibep jakimi 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 stosowali 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.

Nasza organizacja prowadzi działalność w oparciu o standardy etyczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wewnętrznymi regulacjami. Wdrożyliśmy regulacje antykorupcyjne Procedurę przeciwdziałania korupcji i nadużyciom, która zakazuje wszelkich form korupcji, łapownictwa oraz nieuczciwych praktyk biznesowych. Procedura obejmuje m.in. zakaz oferowania i przyjmowania korzyści majątkowych, a także obowiązek zgłaszania wszelkich podejrzeń naruszeń.

Środki zapobiegawcze i kontrolne stosowane w Grupie obejmują w szczególności szkolenia z zakresu etyki i przeciwdziałania korupcji dla pracowników wykonujących zadania w obszarach podwyższonego ryzyka (w szczególności w obszarze zakupów, pozyskiwania i realizacji kontraktów) oraz dla kadry kierowniczej, a także stosowanie tabel decyzyjnych w procesie zakupowym, prowadzenie audytów wewnętrznych oraz funkcjonowanie anonimowego kanału zgłaszania naruszeń. Rozwiązania te mają na celu ograniczanie ryzyka występowania działań korupcyjnych czy nadużyć.

Grupa prowadzi szkolenia z zasad etyki, przeciwdziałania korupcji i zgłaszania nieprawidłowości. Szkolenia obejmują wszystkie grupy pracowników w tym pracowników w funkcjach podwyższonego ryzyka (m.in. zakupy, pozyskiwanie kontraktów, realizacja kontraktów, osoby upoważnione do podejmowania decyzji zakupowych i kontraktowych) oraz kadre kierowniczą. Szkolenia są realizowane w formie **wewnętrznych szkoleń stacjonarnych** oraz obejmują m.in.: zakaz przyjmowania i wręczania korzyści, zasady konfliktu interesów, oczekiwane zachowania w relacjach z kontrahentami oraz zasady i kanały zgłaszania naruszeń (w tym możliwość zgłoszeń anonimowych) oraz zakaz działań odwetowych wobec osób zgłaszających w dobrej wierze. Szkolenia są prowadzone **cyklicznie, także temat omawiany jest na szkoleniu wstępnym, oraz doraźnie**, a także w przypadku zmian regulacji wewnętrznych lub identyfikacji podwyższonego ryzyka. Jednocześnie korzystając z platformy EQS, modułu służącego do zarządzania wewnętrznymi regulacjami,

przekazywane pracownikom regulacje dotyczące m.in. zasad etycznych, zgłoszeń nieprawidłowości, przeciwdziałania korupcji posiadają obowiązkowy do rozwiązania QUIZ, którego przejście jest obowiązkowe do potwierdzenia zapoznania się z daną procedurą.

Na podstawie analizy ryzyka zostały zidentyfikowane obszary najbardziej podatne na ryzyko korupcji i łapownictwa, w tym:

- zakupy – obszar szeroko rozumianych zakupów w ramach którego dokonywany jest wybór dostawców i negocjacje umów,
- akwizycja i pozyskiwanie kontraktów – negocjacje handlowe z partnerami biznesowymi,
- realizacji kontraktów – związane z zamówieniami i rozliczeniami na inwestycjach,
- pełnomocnictwa - dokonywanie czynności na podstawie udzielonych pełnomocnictw.

W Grupie funkcjonuje procedura zgłaszania naruszeń prawa i prowadzenia działań następczych, zapewniająca możliwość dokonywania zgłoszeń przez pracowników oraz - w zakresie dopuszczonym procedurą - przez osoby trzecie (np. kontrahentów). Zgłoszenia mogą być składane kanałami poufnymi/anonimowymi. Grupa stosuje zasadę zakazu działań odwetowych wobec osób dokonujących zgłoszeń w dobrej wierze, działania odwetowe są traktowane jako naruszenie zasad etyki i podlegają wyjaśnieniu oraz konsekwencjom służbowym.

Nadzór nad wdrożeniem i utrzymaniem rozwiązań w zakresie zgłoszeń i ochrony sygnalistów sprawuje kierujący Działem Audytu i Kontroli Wewnętrznej, a operacyjnie proces koordynuje Koordynator ds. Zgodności. Niezależnie od formalnej procedury zgłaszania naruszeń, w Grupie funkcjonują procedury zapewniające szybkie, niezależne i obiektywne badanie incydentów związanych z postępowaniem w biznesie, w tym podejrzeń korupcji i nadużyć. Postępowania wyjaśniające prowadzone są przez Dział Audytu i Kontroli Wewnętrznej lub inne wyznaczone jednostki organizacyjne, z zachowaniem zasad poufności, bezstronności i niezależności od osób objętych zgłoszeniem.

W roku 2025 nie było zgłoszeń korupcji jak i naruszeń zasad etyki.

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 oraz dedykowanej aplikacji do zarządzania regulacjami wewnętrznymi. 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 Działu Audytu i Kontroli Wewnętrznej stale weryfikują Zintegrowany System Zarządzania poprzez realizację audytów i kontroli wewnętrznych według rocznych planów. W 2025 r. wykonali 8 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 regulacje określające zasady funkcjonowania organizacji, w tym w zakresie organizacji pracy oraz relacji pracowniczych, zatwierdzone przez Zarząd. Dokumenty te stanowią element formalnych ram działania Grupy i obejmują w szczególności:

1. Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy w Unibep S.A.,
2. Regulaminy Pracy we wszystkich pozostałych spółkach Grupy,

Celem Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy w Unibep S.A. oraz Regulaminów Pracy we wszystkich pozostałych spółkach Grupy jest zapewnienie zgodnego z przepisami prawa, przejrzystego i etycznego funkcjonowania organizacji pracy oraz ograniczenie ryzyk związanych z naruszeniem praw pracowniczych, zasad równego traktowania, bezpieczeństwa pracy oraz odpowiedzialności pracodawcy. Regulacje te odnoszą się do istotnych wpływów Grupy na własne zasoby pracownicze oraz do ryzyk prawnych, operacyjnych i reputacyjnych wynikających z nieprzestrzegania przepisów prawa pracy i zasad BHP.

W aktach tych uregulowano w szczególności m.in.:

- obowiązki i uprawnienia pracodawcy,
- obowiązki i uprawnienia osób zatrudnionych,
- systemy i rozkłady czasu pracy, okresy rozliczeniowe czasu pracy obowiązujące osoby zatrudnione,
- zasady dotyczące usprawiedliwiania nieobecności w pracy,
- obszaru urlopów pracowniczych oraz korzystania z innych nieobecności przewidzianych na gruncie prawa pracy,
- zasady dotyczące dyscypliny pracy i odpowiedzialność porządkowa osoby zatrudnionej,
- obszar z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej,
- uprawnienia osób zatrudnionych związane z rodzicielstwem.

Przestrzeganie postanowień Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy oraz Regulaminów Pracy jest monitorowane poprzez bieżący nadzór kadry kierowniczej, działania Działu Personalnego oraz kontrole wewnętrzne, a także analizę zgłoszeń pracowniczych i przypadków naruszeń.

3. Regulaminy Wynagradzania we wszystkich pozostałych spółkach Grupy

Celem Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy w Unibep S.A. oraz Regulaminów Wynagradzania we wszystkich pozostałych spółkach Grupy jest zapewnienie przejrzystych, obiektywnych i zgodnych z przepisami prawa zasad wynagradzania, ograniczenie ryzyk związanych z nierównym traktowaniem, dyskryminacją płacową oraz sporami pracowniczymi, a także wspieranie stabilności zatrudnienia i motywacji pracowników. Regulacje te odnoszą się do istotnych wpływów Grupy na własne zasoby

pracownicze oraz do ryzyk prawnych i reputacyjnych wynikających z nieprawidłowego kształtowania warunków wynagradzania.

W aktach tych uregulowano w szczególności m.in.:

- systemy wynagradzania osób zatrudnionych,
- systemy premiowania osób zatrudnionych,
- dodatki specjalne do wynagrodzeń,
- inne składniki wynagrodzeń związane z pracą przysługujące osobom zatrudnionym,
- inne świadczenia przysługujące osobom zatrudnionym związane z pracą,
- przyznawanie nagród i wyróżnień osobom zatrudnionym.

Przestrzeganie zasad określonych w Regulaminach Wynagradzania jest monitorowane przez Dział HR oraz kadre zarządzającą, w tym poprzez bieżącą weryfikację decyzji płacowych, analizę struktury wynagrodzeń oraz rozpatrywanie ewentualnych zgłoszeń lub roszczeń pracowniczych.

4. Regulaminy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych we wszystkich spółkach Grupy

Celem Regulaminów Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych jest wspieranie dobrostanu pracowników oraz ograniczanie ryzyk społecznych związanych z sytuacją materialną osób zatrudnionych, w szczególności w przypadku zdarzeń losowych, sytuacji rodzinnych lub potrzeb mieszkaniowych. Regulacje te odnoszą się do istotnych wpływów Grupy na własne zasoby pracownicze oraz do ryzyk społecznych i reputacyjnych wynikających z braku przejrzystych zasad przyznawania świadczeń socjalnych. Regulaminy ZFŚS określają:

- tryb tworzenia Funduszu,
- osoby uprawnione do korzystania ze świadczeń Funduszu,
- cele, na które przeznaczane są środki Funduszu,
- zasady i warunki przyznawania świadczeń i pomocy z Funduszu.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzy się z corocznego odpisu podstawowego naliczanego w sposób określony obowiązującymi przepisami. Środki Funduszu mogą być zwiększone o wpływy z opłat osób korzystających ze świadczeń, odsetki od środków Funduszu, wpływy z oprocentowania pożyczek mieszkaniowych oraz o inne środki określone Ustawą z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Środkami Funduszu administruje pracodawca. Pracodawca uzgadnia z organizacją związkową przyznanie osobom uprawnionym świadczeń z Funduszu. Podstawę zróżnicowania wysokości dopłat do różnych form pomocy, stanowią kryteria socjalne.

Przyznawanie świadczeń z Funduszu odbywa się zgodnie z kryteriami socjalnymi określonymi w regulaminie, a prawidłowość wydatkowania środków podlega bieżącej kontroli pracodawcy oraz – w zakresie wymaganym przepisami – uzgodnieniom z organizacją związkową.

5. Polityka Zarządzania Konfliktem Interesów w Grupie Unibep

Polityka ma na celu określenie zasad przeciwdziałania powstawania konfliktu interesów, identyfikowanie przypadków które stanowią bądź mogą powodować wystąpienie konfliktu interesów oraz zasady postępowania w przypadku wystąpienia konfliktu interesów i zarządzanie takim konfliktem w sposób zgodny z interesem Spółki.

Powyższe regulacje oraz stosowane środki zapobiegawcze i kontrolne odnoszą się do istotnych dla Grupy kwestii zidentyfikowanych w ramach analizy podwójnej istotności w obszarze ładu korporacyjnego, w

szczególności do ryzyka nadużyć i korupcji, ryzyka niezgodności z regulacjami oraz ryzyka reputacyjnego związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej.

G1-2 Zarządzanie relacjami i z dostawcami

Bardzo wiele zależy od naszych dostawców i 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 pracownika i środowiska, bezpieczeństwa oraz higieny pracy. W szczególności weryfikowana jest zgodność z obowiązującymi przepisami środowiskowymi, posiadanie wymaganych deklaracji i dokumentów potwierdzających parametry środowiskowe materiałów oraz spełnianie wymagań w zakresie BHP i prawa pracy. Jednocześnie współpraca z kontrahentami w ramach realizowanych umów podlega ocenie m.in. w zakresie ochrony środowiska, BHP, jakości wykonywanych usług, terminowości. 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. Szczegółowy harmonogram dalszych działań, w tym termin wdrożenia docelowego systemu kwalifikacji kontrahentów, zostanie określony po zakończeniu tego etapu oraz po zatwierdzeniu kierunków działań w ramach opracowywanej strategii ESG.

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 2025 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, zatwierdzoną przez Zarząd Unibep oraz przyjętą przez pozostałe Zarządy Spółek Grupy. Procedura ta stanowi integralny element działań mających na celu ograniczenie ryzyka korupcji oraz promowanie najwyższych standardów etycznych w działalności Grupy. Dzięki jej obowiązywaniu 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. Koordynator nadzoruje funkcjonujący kanał zgłoszeń, zapewniając poufność zgłaszanych danych oraz osób zgłaszających, 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.

W GK Unibep obowiązuje Polityka Zarządzania Konfliktem Interesów w Grupie UNIBEP, zatwierdzona przez Zarząd Unibep i przyjęta przez Zarządy Spółek Grupy 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. Pracownicy Grupy Unibep a w szczególności kadra kierownicza, 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, z 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 kontrahentów,
- Procedura dokonywania zgłoszeń naruszenia prawa i prowadzenia działań następczych w GK Unibep.

Zgodnie z obowiązującą w Grupie zasadą o wdrożeniu regulacji pracownicy informowani są drogą mailową, a od 3 Q poprzez aplikację do zarządzania procedurami. 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 Kodeksem postępowania w GK Unibep, a Zasady postępowania Kontrahentów są załącznikiem do umów z podmiotami zewnętrznymi,

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.

W ramach systemu przeciwdziałania korupcji i przekupstwu w Grupie funkcjonuje program szkoleniowy skierowany do pracowników pełniących funkcje uznane w analizie ryzyka za narażone na ryzyko korupcji. Program szkoleniowy obejmuje szkolenia wewnętrzne realizowane w oparciu o obowiązujące w Grupie regulacje systemu zarządzania compliance, w szczególności Procedurę przeciwdziałania korupcji i nadużyciom w Grupie Unibep, Politykę przeciwdziałania konfliktowi interesów, Procedurę dokonywania zgłoszeń naruszenia prawa i prowadzenia działań następczych oraz Procedurę przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji w GK Unibep.

Wszyscy pracownicy na ścieżce kariery zawodowej, po uzyskaniu awansu na stanowisko zidentyfikowane jako narażone na ryzyko korupcji i przekupstwa, przechodzą obowiązkowe szkolenie z zakresu przeciwdziałania korupcji i przekupstwu, które kończy się testem wiedzy. Analogiczne materiały szkoleniowe przekazywane są nowym członkom kadry zarządzającej (nowozatrudnionym lub awansowanym), którzy zobowiązani są do zapoznania się z nimi oraz uzyskania pozytywnego wyniku testu wiedzy. Program szkoleniowy oparty jest na szkoleniu antykorupcyjnym opracowanym przez Centralne Biuro Antykorupcyjne.

W 2025 roku szkolenia prowadzone były w formie stacjonarnej. Uczestniczyły w nich 54 osoby pełniące funkcje uznane za najbardziej narażone na ryzyko korupcji, przy populacji na koniec roku 360 osób zatrudnionych na stanowiskach uznanych za narażone na ryzyko korupcji. Oznacza to, że 15% osób pełniących funkcje narażone na ryzyko objętych było programem szkoleniowym w 2025 roku.

Należy przy tym zaznaczyć, że część osób zatrudnionych na tych stanowiskach została przeszkolona w latach poprzednich.

Docelowo przygotowywany jest system szkoleń wewnętrznych mający zapewnić przeszkolenie każdego pracownika zatrudnianego lub awansowanego na stanowisko kierownicze, tak aby wszystkie osoby zatrudnione lub awansowane na stanowiska uznane za narażone na ryzyko korupcji przeszły szkolenie antykorupcyjne.

W 2024 roku wskaźnik dotyczący odsetka osób pełniących funkcje narażone na ryzyko objętych programem szkoleniowym nie był liczony.

G1-4 Incydenty korupcji lub przekupstwa

W 2024 r. oraz w 2025 r. w Grupie Unibep nie stwierdzono przypadków korupcji czy przekupstwa. W związku z brakiem potwierdzonych naruszeń nie zachodziła potrzeba podejmowania działań naprawczych w tym zakresie.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Ewelina Karp-Kreglicka

Członek Zarządu

Paweł Nogalski



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