

# **Sprawozdanie Rady Nadzorczej**

## **UNIBEP S.A. za rok 2025**

Bielsk Podlaski, 21 maja 2026 r.

Stosownie do postanowień art. 382 § 3 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych, zasad ładu korporacyjnego ujętych w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021", a także z poszanowaniem Ustawy o biegłych rewidentach<sup>1</sup> oraz przepisów powiązanych w zakresie w jakim dotyczą Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. („Spółka”) przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

### *Działalność Rady Nadzorczej w 2025 roku wraz z oceną pracy Rady:*

Skład Rady Nadzorczej na początku roku 2025 przedstawiał się następująco:

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

W dniu 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. Wojciech Stajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2024.1035 t.j. z dnia 2024.07.12 z późn. zm.).

4. Dariusz Blocher - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (Rada Nadzorcza dokonała wyboru Pana Dariusza Blochera na Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej w dniu 3 lipca 2025 roku)
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)

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. Niezależni członkowie Rady Nadzorczej przekazali pozostałym członkom Rady Nadzorczej oraz Zarządowi Spółki oświadczenia o spełnianiu przez nich kryteriów niezależności. Informację o powyższym Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej.

Kryteria niezależności w trakcie całego roku 2025 oraz na dzień przyjęcia niniejszego Sprawozdania spełniają następujący członkowie Rady Nadzorczej: Michał Kołosowski, Paweł Markowski, Piotr Biezuński. Kryteria niezależności spełnia ponadto powołany do Rady Nadzorczej w dniu 18 czerwca 2025 roku pan Ryszard Rozpondek.

Rada Nadzorcza odbywała swoje posiedzenia i zajmowała się wszystkimi sprawami, które zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutem Spółki należą do kompetencji Rady Nadzorczej. Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem przebiegała w sposób prawidłowy, była ona prowadzona w ramach relacji nadzorczych zarówno podczas regularnych posiedzeń Rady Nadzorczej lub jej komitetów, a także (w okresie między nimi) w ramach bezpośrednich spotkań.

W roku 2025 Rada Nadzorcza odbyła łącznie siedem posiedzeń. Organ podejmował również uchwały poza posiedzeniem przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. łącznie Rada Nadzorcza w roku 2025 podjęła 42 uchwały.

Na posiedzeniach omawiane były istotne zagadnienia związane z funkcjonowaniem Spółki.

Przedmiotem uchwał Rady Nadzorczej były w 2025 roku w szczególności następujące sprawy:

1. ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024;
2. ocena sprawozdania Zarządu z działalności grupy kapitałowej oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za rok obrotowy 2024;
3. ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku za rok obrotowy 2024;
4. rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu udzielenia członkom Zarządu spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2024;
5. przyjęcie oceny oraz oświadczeń Rady Nadzorczej wymaganych do sprawozdań Unibep S.A. i Grupy Kapitałowej Unibep za 2024 rok oraz upoważnienia Przewodniczącego Rady Nadzorczej do podpisania wyżej wskazanych dokumentów w formacie xhtml;
6. wybór biegłego rewidenta do oceny sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach za 2024 rok;
7. przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok;
8. przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach za rok 2024;
9. ocena wykonania planu finansowego Spółki UNIBEP i Grupy UNIBEP na rok 2024;
10. przyjęcie planów finansowych Spółki UNIBEP i Grupy UNIBEP na rok 2025;
11. zmiany w składzie i organizacji pracy Zarządu;
12. ustalenie wynagrodzenia oraz zasad premiowania nowo powołanych członków Zarządu;
13. ustalenie członkom Zarządu zadań indywidualnych i wskaźników finansowych na rok oceny 2025;
14. zmiana Regulaminu Rady Nadzorczej;
15. sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej a w tym wybór Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz zmiany w składzie Komitetów;
16. wyrażenie zgody na ustanowienie drugiego Programu Emisji Obligacji;
17. weryfikacja spełnienia Kryteriów Przydziału oraz podjęcie decyzji o zaoferowaniu uczestnikowi Programu Motywacyjnego Unibep SA Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi akcji Spółki za rok oceny 2024;
18. złożenie uczestnikowi Programu Motywacyjnego Unibep S.A, Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi oferty sprzedaży akcji Spółki na rok oceny 2024;
19. zbycie akcji własnych nieprzeznaczonych do nabycia przez Pana Dariusza Jacka Blochera w związku z rozliczeniem Programu Motywacyjnego za rok oceny 2024r.;
20. wybór firmy audytorskiej do badania sprawozdań Spółki i Grupy UNIBEP za rok 2025 i 2026;
21. wyrażenie zgody na utworzenie oddziału Unibep S.A. w Mińsku w Republice Białoruś.

Rada Nadzorcza opiniowała porządek obrad, termin oraz projekty uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy odbytego w dniu 18 czerwca 2025 roku.

Przedmiotem zainteresowania Rady Nadzorczej w roku 2025 były również między innymi sprawy sądowe w Grupie Unibep, wyniki Grupy Unibep. Rada Nadzorcza omawiała między innymi: bieżącą sytuację Spółki i Grupy Unibep, rewizje budżetu, funkcjonowanie poszczególnych biznesów Grupy Unibep, kluczowe ryzyka kontraktowe, akwizycję i kontraktację, informacje o stanie Bhp, płynność finansową, finansowanie, zmiany struktury organizacyjnej Spółki, dywersyfikację działalności, promowanie Spółki w środowisku zewnętrznym. Rada Nadzorcza oceniała potencjalne zagrożenia w sytuacji gospodarczej Grupy Unibep oraz możliwości wykonania planów finansowych przyjętych na rok 2025. Omawiała informację Zarządu o wstępnych założeniach budżetu Grupy Kapitałowej Unibep na 2026 rok. Dokonywała ustaleń w sprawie przygotowania warsztatów strategicznych dedykowanych najwyższej kadrze kierowniczej.

Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej w roku 2025 omawiano również informacje o istotnych transakcjach z podmiotami powiązаныmi, informacje o funkcjonowaniu systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance) i funkcji audytu wewnętrznego, a także informacje o wydatkach poniesionych przez Spółkę i Grupę Unibep w roku 2024 na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych i związków zawodowych. Rada Nadzorcza dokonała oceny stosowania przez Spółkę w roku 2024 zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania, określonych w Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, a także oceny sprawozdania z działalności Spółki i grupy kapitałowej w roku 2024 wraz z raportem zrównoważonego rozwoju oraz sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok a także zaopiniowała wniosek Zarządu co do podziału zysku za 2024 rok. Przedmiotem zainteresowania Rady była Strategia Zrównoważonego Rozwoju Grupy Unibep. Przedmiotem zainteresowania Rady była Strategia Zrównoważonego Rozwoju Grupy Unibep oraz możliwości rozwoju organicznego i nieorganicznego (M&A).

Przed przyjęciem niniejszego Sprawozdania, Rada Nadzorcza:

1. Zapoznała się ze sprawozdaniem Zarządu z funkcjonowania w roku 2025 systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance) oraz funkcji audytu wewnętrznego a także z informacją dotyczącą wydatków w roku 2025 w ramach prowadzonej przez Spółkę i jej grupę działalności sponsoringowej i charytatywnej;
2. Podsumowała otrzymywane cyklicznie informacje o istotnych transakcjach z podmiotami powiązаныmi w roku 2025, zgodnie z przyjętą Procedurą postępowania w zakresie zawierania istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi. Zgodnie z wyżej wskazanymi informacjami o istotnych transakcjach z podmiotami powiązаныmi podsumowano, że wszystkie zidentyfikowane w roku 2025 transakcje wewnątrzgrupowe dokonane zostały w ramach zwykłej działalności spółek z Grupy Unibep, ponadto przy ustalaniu ich warunków zastosowano zasady wynikające z Polityki Cen Transferowych Grupy Unibep.
3. Przyjęła sprawozdanie o wynagrodzeniach za rok 2025.

Dodatkowo Rada Nadzorcza wydawała wymagane oceny sprawozdań finansowych oraz oświadczenia do raportów rocznych, a w ramach współpracy z Komitetem Audytu zapoznała się m.in. z informacją Komitetu Audytu w jaki sposób badanie sprawozdań finansowych przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej, a także jaka była rola Komitetu Audytu w tym procesie.

Rada Nadzorcza zapoznała się i pozytywnie oceniła Sprawozdania z działalności Komitetu Audytu oraz Komitetu Rozwoju w roku 2025.

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonują następujące komitety:

#### **Komitet Audytu:**

W okresie sprawozdawczym oraz na dzień przyjęcia niniejszego Sprawozdania skład Komitetu Audytu przedstawia się następująco:

1. **Michał Kołosowski** – Przewodniczący Komitetu Audytu (niezależny członek Rady Nadzorczej),
2. **Wojciech Stajkowski** – członek Komitetu Audytu
3. (od dnia 26 listopada 2024 roku) **Paweł Markowski** - członek Komitetu Audytu (niezależny członek Rady Nadzorczej)
4. (od dnia 3 lipca 2025 roku) **Ryszard Rozpondek** - członek Komitetu Audytu (niezależny członek Rady Nadzorczej)

**Przewodniczący Komitetu Audytu UNIBEP S.A. 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.

Działalność Komitetu Audytu opierała się na przepisach prawa powszechnie obowiązującego oraz dokumentach podstawowych Spółki, w tym w szczególności postanowieniach §22 Statutu Unibep S.A. oraz §17 do §20 Regulaminu Rady Nadzorczej. W roku kalendarzowym 2025 Komitet Audytu odbył 7 posiedzeń.

#### **Wybór firmy audytorskiej i współpraca z firmą audytorską:**

Rok 2024 był trzecim i ostatnim rokiem za który firma Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna świadczyła usługi na rzecz Unibep S.A i GK Unibep S.A.

Komitet Audytu odbył spotkania z oferentami w zakresie realizacji badania i przeglądów sprawozdań finansowych oraz atestacji zrównoważonego rozwoju na lata obrotowe 2025-2026 i przedstawił rekomendację Radzie Nadzorczej, celem podjęcia odpowiedniej uchwały o wyborze firmy audytorskiej do wykonania wyżej określonej usługi.

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 22 kwietnia 2025 roku firma PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. (dalej zwanej „PwC”) powołana została do badania sprawozdania finansowego i przeglądów, a także atestacji raportowania zrównoważonego rozwoju na okres dwóch lat obrotowych (2025 i 2026). Rada Nadzorcza w dniu 21 kwietnia 2026 r. dokonała ponadto wyboru PwC do przeprowadzenia oceny sprawozdania o wynagrodzeniach za rok 2025 i 2026.

Zgodnie ze swoimi uprawnieniami i obowiązkami, Komitet dokonał oceny biegłego rewidenta badającego sprawozdania Spółki w roku 2025 oraz przeglądu sprawozdania Spółki na dzień 30.06.2025r. Badanie za rok 2025 wykonała po raz pierwszy firma PwC.

Komitet przeprowadził spotkania z PwC w trakcie wszystkich badań okresowych, wyjaśniając podstawowe kryteria i parametry badania dotyczące w szczególności:

- niezależności audytora,
- poziomów istotności ogólnej i cząstkowej,
- analizy ryzyka,
- zasad weryfikacji i kontroli dokumentów źródłowych,
- konsolidacji sprawozdań finansowych, kontroli nad spółkami oraz kwestii funkcjonowania w konsorcjach,
- weryfikacji zasadności tworzenia rezerw i odpisów,
- analizy ryzyka związanego z trwałą utratą wartości – MSR 36,
- zasad tworzenia aktywów z tytułu podatku odroczonego,
- oceny polityki rachunkowości prowadzonej przez Spółkę,
- oceny systemu kontroli wewnętrznej przez firmę audytorską,
- oceny prawidłowości prezentacji i wyceny zobowiązań warunkowych,
- raportowania zrównoważonego rozwoju,
- oceny zagrożenia kontynuacji działalności,
- weryfikacji ESG oraz harmonogramu raportowania.

Analiza ryzyk istotnego zniekształcenia przeprowadzona przez firmę audytorską została określona w następujących obszarach:

- ryzyko nieprawidłowego rozpoznania przychodów z działalności deweloperskiej,
- ryzyko nieprawidłowego rozpoznania,
- ryzyko przychodów w wyniku oszustwa,
- ryzyko naruszenia przez kierownictwo mechanizmów kontroli wewnętrznej,
- ryzyko wyceny inwestycji w jednostki zależne oraz utrata wartości udzielonych pożyczek,
- ryzyko wyceny zapasów i gruntów pod zabudowę,
- ryzyko kontynuacji działalności.

W celu wyjaśnienia pytań i wątpliwości dotyczących sprawozdań okresowych, Komitet prowadził również rozmowy z Wiceprezesem Zarządu - Dyrektorem Finansowym oraz Główną Księgową, uzyskując odpowiednia wyjaśnienia.

Kierując się wytycznymi Komitetu dotyczącymi ograniczania lub eliminowania ryzyka związanego z szacowaniem elementów sprawozdania finansowego, Zarząd stosował w okresie sprawozdawczym następujące zasady szacunków:

- w zakresie rezerw dotyczących spraw spornych – analiza opinii prawnych, w tym prawników lokalnych w przypadkach kontraktów zagranicznych,
- w zakresie oczekiwanych strat kredytowych – podejście spójnie z MSSF 9,
- w zakresie wyceny kontaktów długoterminowych – bieżąca analiza planowanych kosztów i przychodów oraz stopnia zaawansowania robót,
- analiza oczekiwanych strat na kontraktach budowlanych.

W roku 2025 w trakcie posiedzeń Komitetu Audytu poruszono następujące kwestie:

- analiza przepływów pieniężnych w Unibep S.A. oraz Grupie Kapitałowej Unibep S.A.,
- weryfikacja kowenantów dotyczących kredytów oraz warunków w zakresie wyemitowanych obligacji,
- kontynuacja działalności jednostki,
- współpraca z bankami finansującymi oraz stan limitów gwarancyjnych,
- transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo w rozumieniu przepisów MSR 24,
- informacja na temat spraw podatkowych, w tym w spółkach zależnych,
- wdrożenie oprogramowania Comarch w Spółce,
- raportowanie zrównoważonego rozwoju),
- zasady polityki rachunkowości w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.

#### **Kontrola wewnętrzna:**

W trakcie roku sprawozdawczego Komitet Audytu przeprowadził spotkania i analizę raportów z audytu wewnętrznego. W szczególności następujące obszary były przedmiotem analizy:

- funkcjonowanie procesów, w tym zgodność postępowania z regulacjami w GK Unidevelopment,
- Sprzedaż Unibep (fakturowanie, monitorowanie należności, windykacja),
- raporty doraźne dotyczące wybranych projektów realizowanych przez Grupę Unibep S.A.

Dokonano również weryfikacji stanu wdrożenia rekomendacji z poprzednio przeprowadzonych audytów, a także zapoznano się z przeglądem ryzyk występujących w poszczególnych rodzajach działalności funkcjonujących w ramach Grupy Unibep S.A.

### **Zgodność z przepisami:**

W ocenie Komitetu Audytu, Spółka prowadzi działalność zgodną z obowiązującymi przepisami o rachunkowości. Opinię tę potwierdziła firma audytorska PwC.

Działalność Spółki zgodna jest również z zasadami Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW. Szczegółowa informacja w tym zakresie została przygotowana przez Spółkę i przedstawiona GPW w dokumencie „Informacja nt. stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, przyjętym przez Radę Giełdy w dniu 29 marca 2021 r. Działalność Komitetu Audytu jest również zgodna z dobrymi praktykami wydanymi w dniu 24 grudnia 2019 r. przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

Komitet ocenia pozytywnie gotowość do współpracy i jej poziom merytoryczny ze strony Zarządu Spółki i biegłego rewidenta.

### **Komitet Rozwoju:**

W okresie sprawozdawczym oraz na dzień przyjęcia niniejszego Sprawozdania skład Komitetu Rozwoju przedstawia się następująco:

1. (od dnia 13 stycznia 2025 roku) **Dariusz Blocher** - Przewodniczący Komitetu Rozwoju
2. **Jan Mikołuszko** - członek Komitetu Rozwoju
3. **Paweł Markowski** - członek Komitetu Rozwoju (niezależny członek Rady Nadzorczej)
4. **Beata Skowrońska** - członek Komitetu Rozwoju
5. (od dnia 13 stycznia 2025 roku) **Piotr Biezuński** - członek Komitetu Rozwoju (niezależny członek Rady Nadzorczej)
6. (od dnia 3 lipca 2025 roku) **Maciej Stajkowski** - członek Komitetu Rozwoju.

W związku z rezygnacją Jana Mikołuszko z pełnionej funkcji Przewodniczącego Komitetu Rozwoju, Dariusz Blocher w dniu 21 stycznia 2025 roku został wybrany na Przewodniczącego Komitetu Rozwoju.

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.

Działalność Komitetu Rozwoju w okresie sprawozdawczym opierała się na przepisach prawa powszechnie obowiązującego, a także na dokumentach korporacyjnych Spółki, w tym w szczególności postanowieniach Statutu Unibep S.A. oraz Regulaminu Rady Nadzorczej UNIBEP SA.

Działalność Komitetu w roku 2025 koncentrowała się na monitorowaniu i analizowaniu zagadnień związanych m.in. z realizacją kontraktów i ryzykami na kontraktach, zmianami struktury organizacyjnej Spółki oraz kierunkami pozyskania kluczowych pracowników, kierunkami pozyskania nowych kontraktów, zapewnieniem finansowania w obszarze gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych, kierunkami dywersyfikacji działalności, promowaniem Spółki w środowisku zewnętrznym.

Komitet oceniał założenia budżetu Grupy oraz rewizje tych planów wraz z oceną bieżącej realizacji przyjętych założeń. Opiniował propozycje rocznych celów premiowych dla Zarządu Spółki oraz celów indywidualnych poszczególnych członków Zarządu.

Członkowie Komitetu aktywnie uczestniczyli w warsztatach strategicznych Grupy Unibep, w których brały udział Zarządy spółek Grupy oraz ich Rady Nadzorcze. Warsztaty obejmowały szereg zagadnień związanych z bieżącą sytuacją Grupy, planami jej rozwoju oraz analizami rynkowymi.

Komitet Rozwoju ocenił, iż Grupa Unibep systematycznie poprawia swoją sytuację finansową i operacyjną, jednocześnie wskazując na konieczność dalszej optymalizacji kluczowych obszarów działalności oraz wzmocnienia rentowności i stabilności organizacji.

Członkowie Rady Nadzorczej przeznaczali na rzecz Spółki swój czas w zakresie niezbędnym do należytego wykonywania powierzonych im obowiązków. Przewodniczący Rady Nadzorczej podejmował czynności związane z organizacją pracy Rady, w tym ze zwoływaniem posiedzeń Rady Nadzorczej, ustalaniem propozycji porządku obrad oraz przewodniczył jej obradom. Członkowie Rady brali czynny udział w posiedzeniach komitetów do których zostali powołani. Rada Nadzorcza i jej komitety w razie potrzeby odbywały posiedzenia w trybie zdalnym, za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza podejmowała również uchwały poza posiedzeniem, przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

**Rada Nadzorcza Spółki dokonuje pozytywnej oceny swojej pracy w 2025 roku.**

*Ocena sytuacji Grupy Unibep z uwzględnieniem systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance) oraz funkcji audytu wewnętrznego:*

Działalność Grupy Unibep opiera się na następujących segmentach:

**SEGMENT BUDOWLANY** obejmujący trzy sektory tj.: budownictwo ogólne, budownictwo energetyczne oraz budownictwo infrastrukturalne.

1. **Budownictwo ogólne** realizowane przez podmiot dominujący tj. spółkę Unibep S.A. Obecnie głównym filarem jest budownictwo militarne, komercyjne (budynki użyteczności publicznej), przemysłowe oraz mieszkaniowe. W ramach tego obszaru prowadzona jest działalność na terenie Polski oraz eksport usług budowlanych.
2. **Budownictwo energetyczne** realizowane przez podmiot dominujący tj. spółkę Unibep S.A. Ten obszar działalności jest odpowiedzią na potrzeby związane z transformacją polskiej gospodarki w kierunku zero- i niskoemisyjnej, koncentrując się na założeniach zielonej gospodarki obejmującej m.in. budowę spalarni, kogenerację, ciepłownicze systemy rozproszone, rozruchy, czyszczenie systemów.
3. **Budownictwo infrastrukturalne** realizowana przez Oddział Infrastruktury spółki Unibep S.A. Działalność sektora to 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 przebudowę i remonty.

**SEGMENT DEWELOPERSKI**

Działalność realizowana przez Unideveloment S.A. i jej spółki celowe działające na zasadzie SPV. W ofercie handlowej znajdują się tutaj mieszkania dla klientów indywidualnych (segment budownictwa wielorodzinnego) oraz lokale usługowe. Aktywność skoncentrowana na rynku warszawskim, poznańskim, radomskim, trójmiejskim.

**SEGMENT MODUŁOWY**

**Budownictwo modułowe realizowane przez Unihouse S.A.** Działalność spółki opiera się na produkcji ekologicznych modułów o konstrukcji drewnianej do budowy i montażu obiektów wielorodzinnych

oraz obiektów użyteczności publicznej na rynkach: polskim, niemieckim, norweskim i szwedzkim. W roku 2025 Unihouse SA aktywnie działał w poszukiwaniu nowych kontraktów koncentrując swe działania na czynnościach wspierających rentowność oraz umocnienie rozwoju, w tym w szczególności w ramach penetracji rynku polskiego.

W roku 2025 przychody Grupy Kapitałowej były niższe o 9,5% r/r przede wszystkim w związku z ujemną dynamiką w segmencie developerskim (spadek sprzedaży o 25% r/r) i budowlanym (spadek sprzedaży o 9% r/r) przy wzroście w ramach budownictwa modułowego (wzrost sprzedaży o 13% r/r). Zysk netto Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie ok. 49 mln zł i był niższy niż przed rokiem o ok. 59 mln zł. Analizując rok do roku z wykluczeniem zdarzeń o charakterze jednorazowym zysk netto wykazał wzrost do poziomu 43 mln zł z 25 mln zł wykazanych rok wcześniej.

Zdarzenia o charakterze jednorazowym odnoszą się do segmentu deweloperskiego. W roku 2024 spółki z Grupy Unidevelopment podjęły uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co 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).

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).

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

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.

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 dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa Kapitałowa posiadała pozycję gotówkową netto w wysokości 150 mln zł wobec długu netto wynoszącego 103 mln zł na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Celem nadrzędnym wszelkich działań i inicjatyw jest utrzymanie trwale rentownej operacyjnie i płynnej finansowo Grupy Kapitałowej Unibep, korzystającej z możliwości rynkowych i dającej wartość dla akcjonariuszy, realizującej przez Unibep S.A. politykę dywidendową.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości wyniki za 2025 rok i pozytywnie ocenia podjęte działania na przyszłość.

Rada Nadzorcza stwierdza, że Spółka posiada i udoskonala systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (*compliance*) oraz audytu wewnętrznego, których celem jest zapewnienie efektywności wykorzystania zasobów Spółki, zachowanie zgodności z regulacjami wewnętrznymi i przepisami prawa oraz przestrzeganie zasad etyki i odpowiedzialności.

Opierają się one w szczególności na regulacjach wewnętrznych w formie Dokumentacji Zintegrowanego Systemu Zarządzania, wspomaganą przez dedykowane systemy informatyczne np. Webcon, a także regulaminach, politykach (w tym Polityce Rachunkowości), zarządzeniach i instrukcjach.

W ramach zarządzania ryzykiem Spółka realizuje działania polegające na weryfikacji i uzgadnianiu zasad zarządzania obejmujących między innymi ryzyka: stopy procentowej, cenowe materiałów, wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych, kredytowe, utraty płynności, w szczególności polegające na:

- bieżącym monitorowaniu wyników na kontraktach,
- bieżącym monitorowaniu sytuacji rynkowej,
- monitorowaniu cen najczęściej kupowanych materiałów i usług,
- weryfikacji formalno-prawnej i finansowej kontrahentów,
- zwieraniu transakcji z podmiotami o zdolności kredytowej gwarantującej bezpieczeństwo handlowe,
- bieżącym monitorowaniu należności i zobowiązań.

Działania mające za zadanie monitoring w celu skutecznego zarządzania ryzykiem, a przez to ograniczenie wpływu negatywnych zmian na realizację celów działalności Spółki, zostały określone w regulacjach wewnętrznych oraz zakresach jednostek organizacyjnych działających w obszarach narażonych na ryzyko.

Za kształt i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Rada Nadzorcza monitoruje proces sprawozdawczości finansowej oraz skuteczność systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, niezależność biegłego rewidenta i firmy audytorskiej.

W celu stworzenia i utrzymania kompleksowego oraz efektywnego systemu zarządzania ryzykiem Dział Audytu i Kontroli Wewnętrznej prowadzi cykliczny przegląd zarządzania ryzykiem, który opiera się na właściwej identyfikacji i ocenie ryzyk przez osoby odpowiedzialne za kluczowe obszary. Celem przeglądu ryzyk jest wykonanie przez kierownictwo niżej wymienionych czynności:

- zweryfikowanie ryzyk uwzględnionych w dotychczasowych rejestrach pod kątem ich aktualności oraz poprawności opisu,
- zidentyfikowanie nowych ryzyk,
- przypisanie istniejących punktów/czynności kontrolnych do poszczególnych ryzyk,
- dokonanie oceny ryzyk.

Wynikiem przeprowadzonego przeglądu jest baza zidentyfikowanych i ocenionych ryzyk wraz ze wskazanymi przez ich właścicieli czynnościami kontrolnymi. Analiza zidentyfikowanych ryzyk stanowi podstawę do wypracowania odpowiednich mechanizmów kontroli wewnętrznej, które stanowią odpowiedź na konkretne ryzyko.

Przedstawione powyżej rozwiązania pozwalają na wyprzedzającą identyfikację, monitorowanie i zarządzanie ryzykami we wszystkich kluczowych obszarach związanych z działalnością spółek Grupy Unibep, a przewidziane w procedurach wewnętrznych okresowe przeglądy procesów umożliwiają zachowanie aktualności i adekwatności systemu zarządzania funkcjonującego w jednostkach.

Przegląd ryzyk realizowany jest w spółkach Grupy Unibep, tj. Unibep S.A., Unihouse S.A., Unidevelopment SA i spółkach z grupy kapitałowej Unidevelopment. W 2025 roku przegląd objął 7 kluczowych obszarów, w ramach, których kierownictwo oceniało zidentyfikowane ryzyka.

Zadaniem audytu wewnętrznego jest ocena adekwatności, skuteczności, wydajności oraz ekonomiczności procesów kontroli wewnętrznej mających na celu ograniczanie lub eliminowanie ryzyk prowadzonej działalności, w tym wynikających z uwarunkowań wewnętrznych oraz środowiska zewnętrznego, w którym działa Spółka.

W 2025 roku zrealizowano łącznie 9 zadań audytowych i kontrolnych. W ramach ww. zadań wydano rekomendacje i zalecenia.

Audyt wewnętrzny na bieżąco monitoruje status wdrożenia rekomendacji. Planując tematy audytów wewnętrznych na 2026 rok uwzględniono wyniki procesu samooceny ryzyka, ocenę istotności procesów, stopień zaawansowania weryfikacji wdrożenia rekomendacji z wcześniejszych audytów wewnętrznych, oczekiwania Zarządu Spółki oraz wymagania systemu zarządzania jakością, co pozwoliło na stworzenie listy kluczowych obszarów ryzyka. Zatwierdzony przez Prezesa Zarządu oraz Komitet Audytu plan na 2026 rok przewiduje do realizacji łącznie 5 audytów wewnętrznych m.in. w obszarze: projektowania i produkcji domów modułowych, zakupów, procesu zawierania umów, zatrudniania pracowników, a także wdrożenia systemów informatycznych.

System nadzoru zgodności z prawem opiera się zarówno na dokumentach wewnętrznych systematyzujących należyte funkcjonowanie Spółki w tym obszarze, jak i na bieżącej kontroli sprawowanej przez zobowiązane służby wewnętrzne, w tym Zespół Prawny.

Przestrzeganie regulacji wewnętrznych oraz standardów etycznych podlega bieżącemu monitorowaniu w ramach działań kontrolnych, audytowych oraz procesów zarządzania zgodnością.

Głównym dokumentem wyznaczającym standardy etyczne i zasady postępowania w Grupie UNIBEP jest Kodeks postępowania, regulujący relacje pracowników między sobą, z partnerami biznesowymi, akcjonariuszami, instytucjami publicznymi oraz społecznościami lokalnymi. Kodeks wskazuje podstawowe zasady postępowania w kluczowych obszarach etycznych, a jego naruszenie może skutkować konsekwencjami dyscyplinarnymi, w tym rozwiązaniem stosunku pracy. Każdy nowozatrudniony pracownik zobowiązany jest do zapoznania się z Kodeksem. Natomiast Zasady postępowania Kontrahentów stanowiące zbiór kluczowych zasad wynikających z Kodeksu są załącznikiem do umów z podmiotami zewnętrznymi.

Działania w obszarze compliance wspierają budowanie kultury organizacyjnej opartej na odpowiedzialności, przejrzystości oraz poszanowaniu zasad etycznych. Oprócz wcześniej wspomnianego Kodeksu funkcjonują również następujące regulacje:

- Procedura przeciwdziałania korupcji i nadużyciom w Unibep określająca zasady postępowania w przypadku zdarzeń o charakterze korupcyjnym lub nadużyć oraz potwierdzająca brak akceptacji Grupy dla wszelkich form korupcji.
- Procedura dokonywania zgłoszeń naruszeń prawa i prowadzenia działań następczych wdrożona zgodnie z wymaganiami Ustawy o ochronie sygnalistów. Wewnętrzny kanał zgłoszeń dostępny jest za pośrednictwem intranetu, a pracownicy informowani są o zasadach funkcjonowania systemu zgłoszeń również poprzez komunikację prowadzoną na budowach i w biurach.
- Polityka Zarządzania Konfliktem Interesów w Grupie UNIBEP określająca zasady identyfikowania, zgłaszania oraz zarządzania konfliktami interesów, a także działania mające na celu ograniczanie ryzyka podejmowania decyzji niezgodnych z interesem Spółki.
- Procedura przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji określająca zasady przeciwdziałania mobbingowi, dyskryminacji i molestowaniu seksualnemu, tryb postępowania w przypadku zgłoszenia niepożądanych zachowań oraz działania podejmowane w celu ochrony pracowników i eliminowania potwierdzonych naruszeń.

W 2025 roku w UNIBEP SA wdrożono platformę Integryty Hub służącą do spersonalizowanej dystrybucji regulacji wewnętrznych. Platforma zapewnia pracownikom dostęp do procedur wymaganych na danym stanowisku pracy, umożliwia potwierdzanie zapoznania się z dokumentami, w tym także dla wybranych regulacji przeprowadzanie testów weryfikujących poziom wiedzy pracowników. Platforma Integryty Hub wspiera również proces bieżącej komunikacji i aktualizacji regulacji wewnętrznych.

W ramach Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. funkcjonuje Komitet Rozwoju, którego zadaniem jest między innymi wspomaganie, doradzanie i współpraca z Zarządem w kwestiach zrównoważonego rozwoju (ESG). W strukturze organizacyjnej Spółki odpowiedzialność za kwestię ESG formalnie przypisano Dyrektorowi Finansowemu oraz opracowano Strategię ESG Grupy Kapitałowej UNIBEP, która określa cele i zobowiązania Grupy w kwestiach środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego.

W podsumowaniu, **Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sytuację Grupy. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia również działania w zakresie kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (*compliance*) oraz audytu wewnętrznego.**

*Ocena stosowania przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych:*

W roku sprawozdawczym Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego (Dobre Praktyki) określone w zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (DPSN 2021), wprowadzone uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA nr 13/1834/2021 z dnia 29.03.2021 r.

Spółka dokonała przeglądu opublikowanych dotychczas raportów o zakresie stosowania zasad ładu korporacyjnego wskazanych w DPSN 2021 oraz w dniu 05.03.2025 r. opublikowała, poprzez nowy system sprawozdawczy - GPW Data, raport zawierający aktualną informację o stanie stosowania zasad DPSN 2021.

Rada Nadzorcza dokonała weryfikacji, czy publikowane przez Spółkę oświadczenia dotyczące stosowania Zasad Dobrych Praktyk są zgodne ze stanem faktycznym oraz spójne ze sobą, a także, że Spółka zamieszcza w wyodrębnionej sekcji strony internetowej dokumenty i informacje w tym zakresie.

**W ocenie Rady Nadzorczej Spółka należycie stosuje deklarowane w raportach zasady ładu korporacyjnego oraz wypełnia obowiązki informacyjne dotyczące ich stosowania** określone w

Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Zakres stosowania przez Spółkę DPSN 2021 jest adekwatny do profilu i skali jej działalności.

### *Ocena zasadności wydatków w ramach prowadzonej przez Spółkę i jej grupę działalności sponsoringowej i charytatywnej:*

Rok 2025 – po trudnych latach 2023 i 2024 - był rokiem uważnego i odpowiedzialnego powrotu związanego z wydatkami na działalność pozabiznesową. Grupa Unibep kontynuowała swoją działalność sponsoringową, społeczną i charytatywną w obszarach, które od lat były priorytetowe, ale otwierała się również na ważne inicjatywy związane z rozwojem biznesu. Grupa Unibep od lat wspiera sport, aktywnie działa na rzecz rozwoju edukacji, dofinansowuje działania kulturalne, środowiskowe, instytucje potrzebujące pomocy oraz pomaga młodym talentom w osiągnięciu sukcesu.

#### **Współpraca z organizacjami społecznymi:**

Wydarzenia i eventy, które od lat wspierała Grupa Unibep mogły również w roku 2025 liczyć na wsparcie. Dotyczy to m.in. ogólnopolskiego konkursu pt. „Drewno w Architekturze” (organizowany we współpracy z Wydziałem Architektury Politechniki Białostockiej), wydarzeń organizowanych przez organizacje działające na Podlasiu i Polsce północno-wschodniej (m.in. Święto Sękacza, Święto Pieczonego Ziemniaka, Podlaskiego Festiwalu Bluesowego, Zjazd Kresowej Młodzieży Szkolnej w Białymstoku, czy Festiwal im. Anny German), ale także w innych regionach kraju (m.in. przez Stowarzyszenie Koalicja Marek Ziem Górskich w Żywcu, współpraca z Fundacją Brda – przekazanie mebli i innego wyposażenia z hotelu Felix dla mieszkańców Charkowa).

Wieloletnim działaniem Grupy Unibep jest współpraca z Hufcem ZHP w Bielsku Podlaskim przy utrzymywaniu bazy wodniackiej w miejscowości Rydzewo, nad jeziorem Niegocin. W 2025 roku Grupa Unibep zakupiła nowe namioty, które podnoszą komfort mieszkania dla uczestników obozów letnich w ww. bazie.

Grupa Unibep wsparła również regionalne oraz ogólnopolskie organizacje charytatywne i pomocowe, działające zgodnie z jej wartościami, m.in.: Fundację Polacy znad Niemna, Fundację Proroka Eliasza, czy Inkubator Rozwoju Świdwina (woj. zachodniopomorskie).

Istotną darowizną w 2025 roku było przekazanie Fundacji BRDA wyposażenia hotelu Felix – meble i urządzenia z tego budynku trafiły do potrzebujących na Ukrainie. Wartość przekazanych przedmiotów została oszacowana na ok. 140 tys. zł.

Grupa Unibep w roku 2025 na wyżej wskazane działania wydatkowała łącznie kwotę ok. 220 tys. zł.

#### **Wspieranie sportu:**

Grupa Unibep od lat wspiera sport. Unibep SA jest sponsorem Stowarzyszenia Tur Basket Bielsk Podlaski, natomiast Unidevelopment SA od połowy 2023 roku sponsoruje radomski klub – Radomskie Ludowe Towarzystwo Lekkoatletyczne GGG Radom.

Grupa Unibep w roku 2025 na wyżej wskazane działania wydatkowała kwotę ok. 300 tys. zł.

#### **Współpraca z uczelniami i szkołami:**

Grupa Unibep współpracuje z uczelniami wyższymi oraz szkołami średnimi. W 2025 roku Grupa Unibep ufundowała 20 stypendiów najlepszym uczniom szkół ponadpodstawowych z kierunku klas budowlanych, a także dofinansowała nagrody najlepszym absolwentom oraz uczniom Zespołu Szkół Nr 1 im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Bielsku Podlaskim.

Grupa Unibep wzięła udział m.in. w targach pracy organizowanych na politechnikach: białostockiej, śląskiej, warszawskiej i krakowskiej, a także na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim.

W 2025 roku zrealizowano również wykłady na Politechnice Warszawskiej, na Wydziale Budownictwa, w ramach cyklu „Budownictwo w praktyce”. W semestrze zimowym przeprowadzone zostały dwa wykłady: „Jak zmienić plac budowy w produkcję. Budownictwo modułowe przyszłością branży” oraz „Zbudować i co dalej?”.

W związku z rozwojem działalności infrastrukturalnej odnowiona została współpraca z Zespołem Szkół Geodezyjno-Budowlanych im. Stefana Władysława Bryły w Białymstoku. W roku 2025 Spółka kontynuowała współpracę z Kołem Naukowym Mostowiec, działającym przy Politechnice Warszawskiej, z którym zorganizowała wspólny event — Unibep Day — skierowany do studentów Wydziału Inżynierii Lądowej. Podtrzymywano także współpracę z Kołem Naukowym Konstruktor, działającym przy Politechnice Białostockiej, m.in. wspierając udział koła w Komokonferencji oraz

Konkursie Mostów Papierowych organizowanych na Politechnice Gdańskiej. Nawiązano również współpracę z Fundacją Our Future Foundation, która wspiera uczniów z mniej uprzywilejowanych środowisk w dostępie do wysokiej jakości edukacji oraz w rekrutacji na najlepsze uczelnie w kraju i za granicą.

W 2025 roku Grupa Unibep przyjęła na praktyki i staże zawodowe 34 uczniów szkół technicznych o profilu architektonicznym lub budowlanym. Wśród nich, 25 uczniów Zespołu Szkół nr 1 im. Marszałka Józefa Klemensa Piłsudskiego w Bielsku Podlaskim odbyło miesięczny staż finansowany z Europejskiego Funduszu Społecznego, realizowany w fabryce Unihouse S.A. Dodatkowo 28 studentów odbyło praktyki uczelniane — miesięczne lub płatne, dwumiesięczne staże letnie — na budowach realizowanych przez Unibep S.A.

Grupa Unibep w roku 2025 na wyżej wskazane działania wydatkowała kwotę ok. 52 tys. zł. netto.

#### **Pomoc powodzianom:**

Grupa Unibep oraz Fundacja Grupy Unibep Unitalent aktywnie wsparły społeczność, która ucierpiała w wyniku powodzi we wrześniu 2024 r., poprzez przekazanie ubrań roboczych oraz odbudowę Szkoły Podstawowej w Nowym Świętowie (Opolszczyzna). Do marca 2025 roku Grupa Unibep prowadziła prace remontowe w tej szkole. W czerwcu 2025 r. w szkole zorganizowano specjalne podziękowanie wszystkim, którzy pomogli w jej odbudowie. Grupa Unibep była najważniejszym partnerem w tym istotnym dla lokalnej społeczności projekcie.

Grupa Unibep w roku 2025 na wyżej wskazane działania wydatkowała kwotę ok. 520 tys. zł, przy czym ostateczna kwota będzie niższa, gdyż Gmina Głuchołazy zadeklarowała, że część kosztów związanych z remontem i odbudową szkoły zwróci Grupie Unibep. Obecnie trwają ustalenia między stronami dotyczące zakresu prac i ostatecznego kosztorysu.

#### **Działalność Fundacji Grupy Unibep Unitalent:**

Na działalność statutową Fundacji Grupy Unibep Unitalent spółki z Grupy Unibep przekazały w roku 2025 kwotę ok. 300 tys. zł.

Działalność Fundacji Grupy Unibep Unitalent w roku 2025 r. to w szczególności:

- Realizacja projektu „Biznes za milion” – ogólnopolskiego konkursu dla uczniów szkół ponadpodstawowych woj. Podlaskiego. To wydarzenie stanowi efekt współpracy z Wydziałem Inżynierii Zarządzania Politechniki Białostockiej. W ramach projektu Fundacja Unitalent współpracowała z Urzędem Marszałkowskim Województwa Podlaskiego.
- Kontynuacja projektu wystawienia spektaklu pt. „Opowieść o Strachu na wróble i jego przyjaciółach”. Spektakl jest skierowany do rodzin, został napisany przez dr. Pawła Grabowskiego, twórcę Hospicjum Proroka Eliasza w Makówce oraz Teatr The Mask w Bielsku Podlaskim. To rozwój talentów aktorskich, a jednocześnie pomoc charytatywna. Tylko w ciągu 2025 spektakl obejrzało ok. 1,5 osób w Bielsku Podlaskim, Łomży i Suwałkach, a łącznie – od jesieni 2024 roku – ok. 4 tys. osób.
- Współorganizacja East Design Days w Białymstoku – największego wydarzenia w Polsce północno-wschodniej dot. architektury i designu, skierowanego głównie do młodzieży i studentów. Współpraca z Wydziałem Architektury Politechniki Białostockiej, Resursą Podlaską oraz przedstawicielami biznesu.
- Partnerstwo przy Ogólnopolskim Festiwalu Teatrów Amatorskich „Decha” – opieka nad wyróżnionymi aktorami amatorami.
- Zorganizowanie specjalnego dnia z kreatywnością i przedsiębiorczością dla ok. 150 dzieci i młodzieży w Rydzewie, w trakcie obozu ZHP Hufca Bielsk Podlaski.
- Realizacja projektu skierowanego do rodzin pracowników Grupy Unibep –Żeglarski Weekend w terenie bazy w Rydzewie.
- Realizacja projektu „Zadziw Mikołaja, czyli zaprezentuj się na 100 proc.” – to już VI Edycja tego projektu, skierowanego do przedszkoli i szkół w mieście i gminie Bielsk Podlaski. Dzięki tej akcji dzieci i młodzież uczą się zarządzania projektami, w tym harmonogramowania i kreatywności.
- Rozpoczęcie współpracy z Akademią Łomżyńską przy organizacji Dnia Przedsiębiorczości – projektu skierowanego do młodzieży szkół średnich z powiatu łomżyńskiego.
- Nawiązanie współpracy z ogólnopolskimi fundacjami, których celem jest wspieranie kreatywności i przedsiębiorczości, a także budowanie poczucia własnej wartości wśród młodzieży – m.in. z Fundacją Rozwoju Kreatywności, Fundacją Marka Kamińskiego (Kaminski Foundation).
- Wsparcie młodych talentów w rozwoju ich pasji poprzez fundowanie stypendiów.

łącznie na działania opisane powyżej Fundacja Grupy Unibep Unitalent wydatkowała w roku 2025 kwotę ok. 250 tys. zł.

Rada Nadzorcza dokonała pozytywnej oceny zasadności wydatków ponoszonych przez Spółkę i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp., a także uznała, że Grupa Unibep konsekwentnie realizuje przyjęte założenia w tym zakresie.

### *Informacja na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej:*

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki jest zróżnicowany pod względem wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego. Przy wyborze osób zarządzających lub nadzorujących Spółkę stosowane są obiektywne kryteria, w szczególności kompetencje niezbędne do należytego wykonywania powierzonych funkcji, wiedza, doświadczenie oraz cechy istotne z punktu widzenia działalności w branży budowlanej. Ze względu na specyfikę tej branży, w której wśród specjalistów przeważają mężczyźni, udział kobiet w organach Spółki jest niższy - w Radzie Nadzorczej wynosi około 11%, natomiast w Zarządzie – 20%. Należy przy tym podkreślić, że o wyborze członków Zarządu i Rady Nadzorczej decydują wyłącznie względy merytoryczne, kompetencyjne oraz cechy osobowościowe kandydatek i kandydatów, a obserwowane zróżnicowanie pod względem płci stanowi konsekwencję przeprowadzonych procesów rekrutacyjnych i dokonanych wyborów w oparciu o te kryteria.

Na początku roku 2025 skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

1. Andrzej Sterczyński - Prezes Zarządu
2. Leszek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
3. Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
4. Zbigniew Gościcki – Członek Zarządu

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 r. Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Spółki UNIBEP S.A. ze skutkiem na koniec dnia 10 września 2025 r.

- 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 Sterczyński** – Prezes Zarządu
2. **Leszek Gołąbiecki** – Wiceprezes Zarządu
3. **Adam Poliński** – Wiceprezes Zarządu
4. **Ewelina Karp-Kręglika** – Członek Zarządu
5. **Paweł Nogalski** – Członek Zarządu

Członkowie Zarządu posiadają wykształcenie, doświadczenie i wiedzę adekwatne do nadzorowanych obszarów w Spółce. Pełne informacje w zakresie wykształcenia i ścieżki zawodowej członków Zarządu opublikowane zostały na stronie internetowej Spółki.

Do końca maja 2025 roku 100% składu Zarządu stanowili mężczyźni. Od dnia 1 czerwca 2025 roku w skład Zarządu wchodzi jedna kobieta i czterech mężczyzn, co dopowiada odpowiednio 20% i 80%. W roku 2025 w przedziale wiekowym 30 – 50 lat mieścił się jeden członek Zarządu oraz powyżej 50 lat - pięciu członków Zarządu. Obecnie jeden członek Zarządu mieści się w przedziale wiekowym 30 – 50 lat, czterech członków Zarządu mieści się w przedziale wiekowym powyżej 50 lat.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia się następująco:

1. **Jan Mikołuszko** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. **Beata Skowrońska** – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. **Wojciech Stajkowski** – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
4. **Dariusz Blocher** - 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. **Ryszard Rozpondek** - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
9. **Maciej Stajkowski** - Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w roku 2025 zostały przedstawione na stronie trzeciej niniejszego Sprawozdania.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi doświadczeni menadżerowie oraz przedstawiciele nauki, w szczególności w obszarach takich jak: budownictwo, handel, prawo, bankowość, ekonomia i audyt, co stanowi dla Spółki istotną korzyść ze względu na potencjalne rozszerzenie kompetencji Zarządu a także wsparcie w zakresie specjalistycznych obszarów. Pełne informacje w zakresie wykształcenia i ścieżki zawodowej członków Rady Nadzorczej opublikowane zostały na stronie internetowej Spółki.

W roku 2025 (i obecnie) w składzie Rady Nadzorczej uczestniczy jedna kobieta oraz ośmiu mężczyzn (odpowiednio 11,1% i 88,9%). Wiek członków Rady Nadzorczej w roku 2025 mieścił się w następujących przedziałach: 30-50 lat (dwóch członków Rady Nadzorczej) oraz powyżej 50 lat (siedmiu członków Rady Nadzorczej).

Spółka nie posiada polityki różnorodności w postaci jednolitego dokumentu, niemniej jednak na przestrzeni lat wypracowane zostały pewne reguły postępowania w tym zakresie, zawarte między innymi w przyjętym Kodeksie Postępowania w Grupie Unibep. Umiejscowienie siedziby Spółki na Podlasiu, które jest uważane za tygiel narodowościowy, kulturowy i społeczny, sprawia, że pracownicy oraz członkowie organów zarządzających i nadzorujących Spółkę to osoby pochodzące z różnych środowisk i kultur, reprezentujące różne style myślenia i punkty widzenia oraz posiadające różne doświadczenia życiowe i zawodowe.

Spółka i 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. Istotną częścią przestrzegania zasad w obszarze różnorodności jest tworzenie właściwej atmosfery w pracy, sprawiającej, że pracownicy czują się doceniani, szanowani oraz mają poczucie, że mogą się rozwijać i w pełni realizować swój potencjał zawodowy.

W 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 stanowią 44,04% ogółu pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych.

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.

### *Ocena realizacji przez zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych:*

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 marca 2023 roku w §21 ust. 2 Statutu Spółki wprowadziło zapis, zgodnie z którym wyłączyło obowiązek informowania Rady Nadzorczej w sposób określony w art. 380<sup>1</sup> §1 i §2 Kodeksu spółek handlowych oraz wskazało, że Regulamin Rady Nadzorczej określa w szczególności zakres informacji udzielanych przez Zarząd Radzie Nadzorczej o Spółce i jej spółkach zależnych oraz powiązanych. Zapisy Regulaminu Rady Nadzorczej zastępują regulacje o obowiązku informowania Rady Nadzorczej w sposób określony w art. 380<sup>1</sup> §1 i §2 Kodeksu spółek handlowych.

Zgodnie z §6 ust. 7 i 8 Regulaminu Rady Nadzorczej - na każde posiedzenie Rady Nadzorczej, Zarząd bez dodatkowego wezwania, zobowiązany jest do przekazania Radzie informacji o aktualnej sytuacji gospodarczej w Spółce i Grupie Kapitałowej, w tym w szczególności dotyczących: akwizycji w ramach Spółki i Grupy Kapitałowej (portfel zleceń), przepływów finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej (cash flow), zadłużenia Spółki i Grupy Kapitałowej, oraz transakcji i innych zdarzeń lub okoliczności, które istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację majątkową Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym na jej rentowność lub płynność. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępcy, przed planowanym posiedzeniem Rady Nadzorczej, mogą zobowiązać Zarząd do przedstawienia dodatkowych lub bardziej szczegółowych informacji o Spółce i Grupie Kapitałowej, w tym informacji o liniach biznesowych poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej.

Zarząd Spółki w trakcie roku 2025 wypełniał obowiązki, o których mowa w §6 ust. 7 i 8 Regulaminu Rady Nadzorczej, a także obowiązki wynikające z art. 380<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wypełnianie przez Zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych, w związku z wejściem w życie od dnia 13 października 2022 r. ustawy z dnia 9 lutego 2022 r. (Dz.U.2022.807) zmieniającej nin. Ustawę Kodeks spółek handlowych a także udzielanie Radzie Nadzorczej informacji zgodnie z §6 ust. 7 i 8 Regulaminu Rady Nadzorczej.

***Ocena sposobu sporządzania lub przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień zażądanych w trybie określonym w art. 382 § 4 Kodeksu spółek handlowych:***

W związku z wykonywaniem swoich obowiązków Rada Nadzorcza otrzymywała wszelkie żądane przez Radę Nadzorczą oraz działające przy Radzie komitety informacje, dokumenty, sprawozdania lub wyjaśnienia dotyczące Spółki lub Grupy Unibep. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia współpracę z Zarządem oraz pracownikami Spółki w tym przedmiocie.

***Informacja o łącznym wynagrodzeniu należnym od spółki z tytułu wszystkich badań zleconych przez Radę Nadzorczą w trakcie roku obrotowego w trybie określonym w art. 382<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych:***

Rada Nadzorcza w roku obrotowym 2025 nie podejmowała uchwał w sprawie zbadania sprawy dotyczącej działalności Spółki lub jej majątku przez wybranego doradcę ani nie zlecała zewnętrznemu doradcy przygotowania analiz lub opinii.

***Ocena sprawozdania z działalności Spółki i grupy kapitałowej w roku 2025 wraz ze sprawozdaniem finansowym i skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za 2025 rok oraz ocena wniosku Zarządu co do podziału zysku za 2025 rok:***

Sprawozdania finansowe zostały przygotowane przez wykwalifikowanych pracowników pionu finansowego pod nadzorem Dyrektora Finansowego Spółki. Sporządzenie sprawozdań rocznych poprzedziło spotkanie Komitetu Audytu z niezależnymi audytorami, którego przedmiotem było ustalenie planu i zakresu badania sprawozdań finansowych oraz omówienie potencjalnych ryzyk mogących mieć wpływ na rzetelność sprawozdań finansowych. Sporządzanie sprawozdań finansowych jest procesem zaplanowanym, uwzględniającym odpowiedni podział zadań pomiędzy pracowników pionu finansowego Spółki i pozostałych spółek z grupy kapitałowej, a także udział innych pracowników Grupy. Odbyły się też w trakcie prac audytowych dwa spotkania Komitetu Audytu z niezależnymi audytorami w tym jedno, podsumowujące, w końcowej fazie prac nad badaniem sprawozdań finansowych.

Księgi rachunkowe spółek grupy kapitałowej prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Comarch ERP XL z zachowaniem zasad Polityki Rachunkowości Grupy Kapitałowej. Do dokonania analiz i wyliczeń wymaganych przez MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wykorzystywane jest dodatkowe narzędzie zakupione w jednej z czołowych firm doradczych. Do sporządzania sprawozdań jednostkowych i skonsolidowanego wykorzystywany jest program Consolia, a do sprawozdań zgodnych z Jednolitym Europejskim Formatem Raportowania ESEF (ang. European Single Electronic Format) program Consolia XBRL Reporting firmy APP TREND.

Sporządzanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest dokonywane na podstawie jednolitych pakietów konsolidacyjnych przygotowywanych w formie elektronicznej przez poszczególne spółki Grupy Kapitałowej. Pakiety sporządzane są wg jednolitych zasad rachunkowości.

W trakcie sporządzania sprawozdań finansowych podejmowane są między innymi następujące czynności kontrolne:

- ocena istotnych, nietypowych transakcji pod kątem ich wpływu na sytuację finansową oraz sposób prezentacji w sprawozdaniu finansowym,
- analiza porównawcza i merytoryczna danych finansowych,
- weryfikacja adekwatności przyjętych założeń do wyceny wartości szacunkowych,
- analiza kompletności ujawnień i spójności danych.

Sporządzone roczne sprawozdania finansowe oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Unibep, którego część stanowi sprawozdawczość w zakresie zrównoważonego rozwoju są

przekazywane do wstępnej weryfikacji Dyrektorowi Finansowemu Spółki, a następnie całemu Zarządowi Spółki do ostatecznej weryfikacji i autoryzacji. Roczne sprawozdania finansowe oraz sprawozdawczość w zakresie zrównoważonego rozwoju podlegają odpowiednio badaniu oraz atestacji przez niezależnego biegłego rewidenta, który po zakończeniu badania przedstawia swoje wnioski i spostrzeżenia Komitetowi Audytu.

Rada Nadzorcza dokonała oceny:

- Sprawozdania finansowego Unibep S.A. za rok 2025,
  - Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Unibep za rok 2025,
  - Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Unibep za rok 2025, którego część stanowi sprawozdawczość w zakresie zrównoważonego rozwoju,
- w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

W oparciu o analizę:

- treści ww. sprawozdań, przedłożonych przez Zarząd Spółki,
- dokumentów oraz informacji udzielonych przez Zarząd Spółki,
- uwzględniając wyniki spotkań z przedstawicielami ww. firmy audytorskiej w tym z kluczowym biegłym rewidentem,
- informacji Komitetu Audytu o przebiegu, wynikach i znaczeniu badania dla rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce oraz roli Komitetu w procesie badania sprawozdania finansowego,
- oraz na podstawie posiadanej wiedzy o Spółce i zakresu czynności podjętych w związku ze sporządzaniem oraz badaniem ww. sprawozdań,

Rada Nadzorcza Spółki kierując się dokonanymi ustaleniami własnymi oraz rekomendacją Komitetu Audytu ocenia, że Sprawozdanie z działalności Grupy Unibep (zawierające wymagane ujawnienia dot. jednostki dominującej), sprawozdanie finansowe Unibep SA i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Unibep za rok obrotowy 2025 zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz są zgodne z księgami rachunkowymi, dokumentami oraz ze stanem faktycznym i zawierają prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Unibep, a ponadto nie budzą zastrzeżeń zarówno co do formy, jak i treści w nich zawartych.

W oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w Spółce w 2025 roku, stanowiącym wyodrębnioną część Sprawozdania Zarządu z działalności, zamieszczono wszystkie informacje wymagane obowiązującymi przepisami.

Ocena wniosku Zarządu co do podziału zysku netto za 2025 rok.:

Rok obrotowy 2025 był dobrym rokiem pod kątem wyników finansowych zarówno dla Spółki jak i Grupy Unibep. Unibep S.A. wypracowała zysk netto za 2025 r. w kwocie 41 mln zł, zaś Grupa Unibep osiągnęła wynik finansowy netto na poziomie 49 mln zł, z czego zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej wyniósł 41 mln zł.

W 2025 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości ok. 113 mln zł. W porównaniu z rokiem ubiegłym jest on niższy o 56 mln zł.

Ważnym czynnikiem wpływającym na wyniki finansowe Grupy za 2025 r. i roku poprzedniego był efekt jednorazowych zdarzeń związanych z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów należących do spółek zależnych Unidevelopment S.A. Wykluczając wpływ tych czynników, rok 2025 względem roku 2024 wykazuje poprawę zarówno na poziomie zysku operacyjnego (wzrost o 44 mln zł), jak również zysku netto (wzrost o 19 mln zł).

Zarząd proponuje wypracowany zysk netto za 2025 rok w kwocie 41 136 825,70 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów sto trzydzieści sześć tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych 70/100), podzielić w następujący sposób:

1. kwotę 13 206 103,60 zł (słownie: trzynaście milionów dwieście sześć tysięcy sto trzy złotych 60/100) na dywidendę dla akcjonariuszy,
2. kwotę 27 930 722,10 zł (słownie: dwadzieścia siedem milionów dziewięćset trzydzieści tysięcy siedemset dwadzieścia dwa złotych 10/100) na kapitał zapasowy.

Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku Zarządu.

Rada Nadzorcza wnosi do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o podjęcie uchwał w przedmiocie:

- Rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej w roku 2025.
- Rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za 2025 rok.
- Rozpatrzenia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2025 rok.
- Podziału zysku netto za rok obrotowy 2025 - zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Ponadto Rada Nadzorcza wnosi o udzielenie członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków w 2025 roku, zatwierdzenia dokooptowanych członków Rady Nadzorczej a także o podjęcie pozostałych uchwał zawartych w planowanym porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zgodnie z treścią proponowaną przez Zarząd.

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A.