



# Raport zintegrowany

za rok zakończony  
31 grudnia 2020 roku

Skonsolidowane sprawozdanie  
z działalności Grupy Pekabex

[www.pekabex.pl](http://www.pekabex.pl)

<b>1. O Grupie</b>	<b>7</b>	<b>5. Zasady zarządzania – oświadczenie o danych niefinansowych</b>	<b>101</b>
1.1. Model biznesowy na dzień 31 grudnia 2020 roku	18	5.1. Pracownicy Grupy Pekabex	102
1.2. Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia	32	5.1.1. Polityki stosowane w odniesieniu do pracowników	102
1.3. Model tworzenia wartości	33	5.1.2. Struktura zatrudnienia i polityka wynagrodzeń	103
1.4. Kapitały	34	5.1.3. Relacje z pracownikami	103
1.5. Znaczące umowy	42	5.1.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	104
1.6. Pozostałe znaczące umowy podpisane w okresie sprawozdawczym oraz po dacie bilansowej	45	5.1.5. Etyka	104
<b>2. Strategia i rozwój Grupy Pekabex</b>	<b>49</b>	5.1.6. BHP	106
2.1. Badania i rozwój	52	5.1.7. Komunikacja wewnętrzna	110
2.2. Łańcuch dostaw	54	5.1.8. Integracja wewnętrzna	110
<b>3. Działalność Grupy Kapitałowej Pekabex w roku 2020</b>	<b>59</b>	5.1.9. Rozwój pracowników	111
3.1. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Pekabex	60	5.1.10. Różnorodność i włączanie społeczne	112
3.2. Znaczące kontrakty	60	5.1.11. System kontroli programów pracowniczych	112
3.3. Struktura przychodów Pekabex S.A. – segmenty operacyjne	65	5.1.12. Rekrutacje	113
3.4. Struktura przychodów Grupy Pekabex ze sprzedaży – segmenty operacyjne	66	5.2. Środowisko naturalne	114
3.5. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Grupy Pekabex	68	5.2.1. Wykorzystanie zasobów i ochrona środowiska	117
3.6. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Pekabex S.A.	71	5.3. Pekabex dla społeczeństwa	122
3.7. Zarządzanie zasobami finansowymi	77	5.3.1. Społeczności lokalne i zaangażowanie społeczne	122
3.8. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników	79	5.3.2. Poszanowanie praw człowieka	123
3.9. Struktura głównych lokat kapitałowych i inwestycji kapitałowych	79	5.3.3. Środowiska szkolne i naukowe	123
3.10. Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki	80	5.4. Zarządzanie ryzykiem	124
3.11. Udzielone pożyczki	82	5.4.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	124
3.12. Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	82	5.4.2. Przeciwdziałanie korupcji	139
3.13. Umowy przewidujące rekompensatę dla osób zarządzających w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia	82	<b>6. Outlook</b>	<b>141</b>
3.14. Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje	84	6.1. Pozycja na tle rynku	142
<b>4. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego</b>	<b>89</b>	6.2. Uwarunkowania dalszego rozwoju Grupy	143
4.1. Wskazanie zbioru zasad, któremu podlega Pekabex S.A.	90	6.3. Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa	145
4.2. Akcjonariusze Pekabex S.A. posiadający znaczne pakiety akcji	92	<b>7. Informacje dodatkowe</b>	<b>151</b>
4.3. Powoływanie i odwoływanie osób zarządzających oraz ich uprawnienia	94	7.1. Możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz informacje o powiązaniach Grupy z innymi podmiotami	152
4.4. Zasady zmian Statutu Pekabex S.A.	94	7.2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności	152
4.5. Walne Zgromadzenie i prawa akcjonariuszy oraz sposoby ich wykonywania	94	7.3. Sprawy sporne i sądowe	152
4.6. Organy Pekabex S.A. oraz ich skład osobowy	96	<b>8. O Raporcie</b>	<b>155</b>
4.7. System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	99	8.1. Metodologia i zakres raportu	156
		8.2. Zatwierdzenie do publikacji	156
		<b>9. Tabele ze wskaźnikami liczbowymi GRI</b>	<b>159</b>
		<b>10. Indeks treści GRI</b>	<b>165</b>

## List Prezesa Pekabex S.A.

Szanowni Państwo,

w imieniu całego Zarządu Grupy Pekabex mam przyjemność przedstawić Państwu jednostkowe i skonsolidowane wyniki finansowe Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. oraz raport zintegrowany – sprawozdanie z działalności Grupy Pekabex za rok 2020.

**Miniony rok był okresem wyjątkowym. Pandemia COVID – 19 wyznaczyła nowe reguły zarówno życia społecznego jak i biznesowego. Pandemia poddała nietatwej próbie również naszą firmę, z której, o czym informuję z nieukrywaną dumą, wyszliśmy obronną ręką.**

Osiągnęliśmy rekordowe przychody ze sprzedaży na poziomie 952 327 tys. zł, rekordowy wynik netto w wysokości 57 900 tys. zł oraz rekordowy wynik na poziomie EBITDA w wysokości 89 454 tys. zł. W 2020 roku przekroczyliśmy próg 200 tys. m<sup>3</sup> w produkcji, co również jest wielkością niespotykaną w historii Grupy.

Niewątpliwy sukces, czego dowodem są zaprezentowane wyniki, nie byłby możliwy bez skutecznej realizacji strategii Grupy Pekabex. Naszą ambicją jest nie tylko prowadzenie rentownego biznesu, chcemy wyznaczać trendy, szukać innowacyjnych rozwiązań i oferować nowoczesne i ekologiczne technologie budowlane. To właśnie myślenie *outside the box*, od lat wpisane w nasze biznesowe DNA, sprawiło, że w 2020 roku mogliśmy przekraczać granice na każdym polu prowadzonej działalności. Wypracowanie najlepszych w historii wyników nie byłoby możliwe bez pracy każdego z członków zespołu Grupy Pekabex, ich kreatywności, wytrwałości i odpowiedzialności.

Rok 2020 potwierdził wysoką efektywność i dojrzałość naszej organizacji oraz jej zdolność do sprawnego dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Ubiegłoroczne wyniki są m.in. efektem poczynionych inwestycji. W styczniu 2020 r. w Gdańsku - Kokoszkach za ponad

70 mln zł uruchomiliśmy jeden z najnowocześniejszych zakładów prefabrykacji w Europie. Rozwiązania zastosowane w tym obiekcie, gdzie część procesów produkcyjnych można wykonywać zdalnie, łącznie z dowolnego miejsca ze zrobotyzowaną linią produkcyjną doskonale sprawdziły się w pandemii – okresie, kiedy praktycznie z dnia na dzień musieliśmy zmienić organizację pracy, zwiększając środki bezpieczeństwa, dostosowując je do restrykcji nowych reżimów sanitarnych. Realizacja wspomnianej inwestycji to doskonały przykład kompetencji Grupy Pekabex – montaż konstrukcji hali trwał 5 tygodni, a całość prac wewnątrz, które standardowo trwają ok. 9 miesięcy, zajęła naszej spółce tylko 3,5 miesiąca.

W 2020 roku, jako pierwsi w kraju, wprowadziliśmy kompleksowy system budownictwa mieszkaniowego w technologii prefabrykacji. „System Pekabex - Budynki Mieszkalne” to odpowiedź na poszukiwanie przez rynek efektywnej, a jednocześnie gwarantującej jakość, metody budowania obiektów mieszkaniowych. To również rozwijanie naszych kompetencji i know-how. Przypomnę, że 2018 r. jako deweloper rozpoczęliśmy realizację pilotażowego osiedla w technologii prefabrykowanej w Poznaniu. Sukces tego pionierskiego przedsięwzięcia był fundamentem dla rozwoju prefabrykacji na rynku mieszkaniowym w Polsce, a także umożliwił Grupie Pekabex prowadzenie kolejnych projektów deweloperskich, również w formule generalnego wykonawstwa. Przy realizacji tych kontraktów wykorzy-

stujemy doświadczenie zdobyte na rynku skandynawskim, oferując nowoczesne rozwiązania technologiczne, które doskonale się sprawdzają w kontekście rosnących kosztów pracy i krótkiego czasu realizacji. Za doskonały przykład naszych kompetencji może posłużyć budowa osiedla przy ul. Okólnej w Toruniu, w ramach programu Mieszkanie Plus. 40 dni roboczych było wystarczającym okresem na montaż czterokondygnacyjnych budynków.

Zwieńczeniem rekordowego roku była pierwsza zagraniczna akwizycja Grupy Pekabex. Wraz z Polskim Funduszem Rozwoju (PFR) za 12,25 mln euro nabyliśmy 100 proc. udziałów w niemieckiej fabryce prefabrykatów FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH. To nasz szósty zakład produkcyjny, którego zakup jest strategicznym krokiem dla GK Pekabex, otwierającym przed nami zupełnie nowe możliwości ekspansji na perspektywnym rynku niemieckim.

W minionych latach zdołaliśmy pogodzić intensywny rozwój organizacji z optymalizacją procesów, dzięki czemu Grupa Kapitałowa Pekabex była i jest gotowa na dalszy rozwój biznesu oraz wzrost skali działania. Ubiegły rok nie wyczerpuje naszego potencjału wzrostu. Rok 2021 rozpoczęliśmy z silnym i zdywersyfikowanym portfelem zamówień w wysokości 930 731 tys. zł. Chcemy konsekwentnie rosnąć, w każdym obszarze operacyjnym. Mamy ambicje by stać się graczem międzynarodowym w produkcji prefabrykatów, zamierzamy też rosnąć w segmencie budownictwa miesz-

kaniowego, a także widzimy ogromny potencjał związany z rodzimym rynkiem budowlanym, gdzie będzie pojawiało się coraz więcej obiektów infrastrukturalnych, przemysłowych, logistycznych, mieszkaniowych i inwestycji z nimi związanych.

**Mamy więc wszelkie argumenty by dalej budować skalę prowadzonej działalności, z korzyścią dla Akcjonariuszy. Cieszę się, że podejmowane przez nas działania spotykają się z uznaniem rynku, przekładającym się na wzrost rynkowej wyceny Grupy Pekabex. W okresie 2020 roku kurs akcji osiągnął stopę zwrotu na poziomie 72 procent.**

W imieniu całego zespołu Grupy Pekabex oraz własnym, dziękuję za okazane nam zaufanie i Państwa uczestnictwo w naszym wspólnym przedsięwzięciu, jakim jest Grupa Pekabex.

Z wyrazami szacunku  
Robert Jędrzejowski







## O Grupie

GRI: 102-1, 102-3

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej Pekabex („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”) jest spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. („Pekabex”, „Spółka”, „Jednostka Dominująca”, „Emitent”).

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie z działalności – raport zintegrowany („Raport”) spełnia wymogi raportowania zintegrowanego określone przez International Integrated Reporting Council (IIRC). Dane finansowe zostały opracowane według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), zaś pozafinansowe – według wytycznych Global Reporting Initiative w wersji GRI Standards (poziom podstawowy – core). Raport zawiera, zgodnie z art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (wraz z późniejszymi zmianami), sprawozdanie z działalności Grupy łącznie ze sprawozdaniem z działalności Jednostki Dominującej, sporządzone jako jeden dokument wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, oświadczeniem na temat informacji niefinansowych oraz innymi informacjami. Poza przypadkami, gdy wyraźnie wskazano, że przedstawione dane dotyczą tylko Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A., obejmują one zarówno Grupę, jak i Spółkę.

Spółka została założona w 1972 roku jako Poznański Kombinat Budowy Domów. W 1991 roku został on przekształcony w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, funkcjonującą pod nazwą Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. 30 grudnia 1991 roku Spółka została zarejestrowana w dziale „B” Rejestru Handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy Rejestrowy, pod numerem RHB 6548.

29 kwietnia 2002 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000109717. Nadano jej numer statystyczny REGON 630007106.

Siedziba Spółki znajduje się w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów 27.

Spółka jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, które wynajmuje lub dzierżawi (w całości bądź w części) głównie spółkom z Grupy Kapitałowej na potrzeby prowadzenia przez nie działalności gospodarczej. Spółka jest również właścicielem hali logistyczno-magazynowej, której powierzchnia została skomercjalizowana i jest wynajmowana na rzecz spółek spoza Grupy.

**Organami Spółki są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.**

**W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodzi:**



**Robert Jędrzejowski**

**Pełnione funkcje w GK Pekabex:**

- Prezes Zarządu Pekabex S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Inwestycje II S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.
- Członek Zarządu Komplementariusza Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A. (na dzień 31 grudnia 2020 spółka istniała pod nazwą Pekabex Projekt sp. z o.o. S.K.A.)
- Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.
- Członek Zarządu Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.
- Członek Zarządu Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o.
- Członek Organu Zarządzającego G + M GmbH
- Członek Rady Nadzorczej Pekabex BET S.A., Pekabex Pref S.A., Kokoszki Prefabrykacja S.A.

Absolwent Uniwersytetu im. Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, w 1996 roku ukończył Wydział Prawa i Administracji na kierunku prawo, uzyskując tytuł magistra prawa. Od 1994 roku posiada licencję maklera papierów wartościowych, a w 2011 roku uzyskał licencję syndyka. Posiada wieloletnie doświadczenie z zakresu zarządzania, które zdobył zarówno jako partner zarządzający (Prezes Zarządu) Sovereign Capital, jak i członek organów poszczególnych spółek portfelowych Sovereign Capital.

Od 2007 roku sprawował funkcję Członka Zarządu Pekabex S.A., a od 2015 roku pełni funkcję Prezesa Zarządu.

**ODPOWIADA ZA** \_\_\_\_\_  
strategię  
i zarządzanie Grupą



**Przemysław Borek**

**Pełnione funkcje w GK Pekabex:**

- Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.
- Prezes Zarządu Pekabex Bet S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Pref S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Inwestycje II S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Development sp. z o.o. (na dzień 31 grudnia 2020 spółka istniała pod nazwą Pekabex Inwestycje VI sp. z o.o.)
- Członek Zarządu Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o. (funkcja pełniona do 25 stycznia 2021 roku)
- Członek Rady Nadzorczej Kokoszki Prefabrykacja S.A.

Absolwent Politechniki Gdańskiej, w 1995 roku ukończył Wydział Budownictwa Lądowego na kierunku budownictwo, uzyskując tytuł magistra inżyniera w zakresie konstrukcji budowlanych i inżynierskich. Praktyczne umiejętności projektowania i analizy konstrukcji stalowych i żelbetonowych wykorzystywał prowadząc własną Pracownię Projektową ARC Projekt. Od 2002 roku pracował na stanowisku kierownika projektu w firmie Ergon Poland sp. z o.o., następnie w latach 2003-2007 pełnił funkcję Dyrektora Handlowego, budując od podstaw strukturę i pozycję rynkową nowo otwartego polskiego oddziału firmy Ergon.

Od 2008 roku związany z Grupą Pekabex, gdzie pełni funkcję Prezesa Zarządu Pekabex Bet. Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A. od 2015 roku.

**ODPOWIADA ZA** \_\_\_\_\_  
sprzedaż  
i realizację



**Beata Żaczek**

**Pełnione funkcje w GK Pekabex:**

- Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Bet S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Pref S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Inwestycje II S.A.
- Prezes Zarządu Kokoszki Prefabrykacja S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Inwestycje III sp. z o.o.
- Członek Zarządu Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.
- Członek Zarządu Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o.
- Członek Zarządu Pekabex Development sp. z o.o. (na dzień 31 grudnia 2020 spółka istniała pod nazwą Pekabex Inwestycje VI sp. z o.o.)

Absolwentka Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Zarządzania im. L. Koźmińskiego, kierunku marketing i zarządzanie, specjalność finanse i rachunkowość; na wspomnianej uczelni ukończyła również podyplomowe studia z zakresu zarządzania finansami. Ukończyła program managerski na Uniwersytecie Kalifornijskim. Posiada wiedzę z zakresu finansów, controllingu, księgowości (w tym standardów MSR/MSSF oraz transfer pricing), podatków, prawa korporacyjnego, jak również narzędzi informatycznych wspomagających analizy i raportowanie. Rozpocząła karierę w spółce Hydrobudowa-6 S.A. (grupa Bilfinger Berger).

Od 2009 roku związana z Grupą Pekabex, najpierw jako Członek Rady Nadzorczej, a później jako Dyrektor Finansowy /Członek Zarządu/CFO w Grupie Pekabex. Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A. od 2015 roku.

**ODPOWIADA ZA** \_\_\_\_\_  
finanse i księgowość, administrację, logistykę, IT, sprawy prawne i personalne



**Tomasz Seremet**

**Pełnione funkcje w GK Pekabex:**

- Członek Zarządu Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Bet S.A.
- Członek Zarządu Pekabex Pref S.A.

Absolwent Politechniki Poznańskiej, ukończył Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska na kierunku budownictwo, uzyskując tytuł magistra inżyniera w zakresie konstrukcji budowlanych i inżynierskich. Ponadto posiada uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, jak również certyfikat Chartered Engineer of Engineers Ireland CEng MIEI. Rozpoczął karierę jako asystent projektanta w Biurze Projektowym Pekabex S.A. w latach 1999-2000. W latach 2000-2005 pracował w Biurze Inżynierskim Projekta sp. z o.o., należącym do holenderskiej grupy Bartels Engineering BV.

Od 2010 roku związany z Grupą Pekabex. Od 2014 Członek Zarządu PEKABEX BET a w 2020 roku został powołany na Członka Zarządu Pekabex S.A.

**ODPOWIADA ZA** \_\_\_\_\_  
realizację kontraktów w zakresie kompleksowego wykonawstwa



## Pozostali kluczowi Członkowie Kadry Zarządzającej w Grupie Kapitałowej



**Christophe Carion**

**Pełnione funkcje w GK Pekabex:**

- Członek Zarządu Pekabex Pref S.A.
- Prezes Zarządu Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o.
- Członek Organu Zarządzającego G + M GmbH

Absolwent De Nayer Instituut (Belgia). W 2000 roku ukończył studia z tytułem magistra inżyniera budownictwa (Master of Science in Building Engineering). Rozpoczął karierę jako inżynier projektu w Ergon NV z siedzibą w Belgii w latach 2000-2008. W spółce Ergon sp. z o.o. w latach 2002-2005 pracował jako wsparcie działu projektowego, a w latach 2005-2007 pełnił funkcję Dyrektora Produkcji.

W Grupie Pekabex jest odpowiedzialny za produkcję oraz inwestycje. Z Grupą związany od 2008 roku.

**ODPOWIADA ZA** \_\_\_\_\_  
produkcję  
i inwestycje



**Anna Jaroszuk**

**Pełnione funkcje w GK Pekabex:**

- Członek Zarządu Pekabex Bet S.A.

Jest absolwentką Politechniki Lubelskiej, w 2005 roku ukończyła studia na wydziale Inżynierii Budowlanej i Sanitarnej, Kierunek Budownictwo, w zakresie technologii i organizacji budownictwa. Ukończyła studia podyplomowe: na Uniwersytecie Ekonomicznym w Poznaniu „Zarządzanie Projektami” (2010-2011) oraz na Wyższej Szkole Bankowej „Psychologię Zarządzania” (2013/2014). W 2006 roku rozpoczęła pracę zawodową w firmie Ergon Poland sp. z o.o. jako Asystent Kierownika Projektu, a następnie od 2007 jako Kierownik Projektu.

Od 2008 roku w strukturach Grupy Pekabex jako Kierownik Działu Realizacji, a następnie Dyrektor Działu Realizacji i Dyrektor Operacyjny. Od 2020 pełni funkcję Członka Zarządu Pekabex Bet S.A.

**ODPOWIADA ZA** \_\_\_\_\_  
realizację  
kontraktów



**Edward Więcek**

**Pełnione funkcje w GK Pekabex:**

- Członek Zarządu Spółek Deweloperskich

W 2001 roku ukończył studia na Politechnice Warszawskiej Wydziale Inżynierii Lądowej a w 2004 roku program Executive MBA na tej samej uczelni. Posiada uprawnienia budowlane w zakresie projektowania i kierowania robotami bez ograniczeń. Z rynkiem nieruchomości związany od 1996 roku, od pracy w firmie Wacetob. Następnie pracował w dziale projektowym JW. Construction, a w latach 2000-2003 dla saudyjskiego producenta konstrukcji stalowych firmy Zamil Steel. Od 2003 roku pracował w branży maszynowej dla fińskiego producenta Tecwill OY. W kolejnych latach skoncentrował się na zarządzaniu projektami mieszkaniowymi, hotelowymi i komercyjnymi – dla Wojskowego TBS Kwaterna (2004-2006), Coteba (2006-2007), Hill International (2007-2014) oraz Skanska Residential (2014-2018), gdzie od 2015 sprawował funkcję Członka Zarządu.

W Grupie Pekabex odpowiada za działania deweloperskie. Z Grupą związany od 2019 roku.

**ODPOWIADA ZA** \_\_\_\_\_  
rozwój segmentu projektów deweloperskich i ich realizację



**Piotr Witkowski**

**Pełnione funkcje w GK Pekabex:**

- Członek Zarządu Spółek Deweloperskich
- Członek Rady Nadzorczej Pekabex Pref S.A., Pekabex Inwestycje II S.A.

Jest absolwentem Uniwersytetu Warszawskiego na kierunku prawo oraz Szkoły Głównej Handlowej na kierunku Finanse i Bankowość, na obu uczelniach uzyskując tytuł magistra. Karierę zawodową rozpoczął w funduszu Sovereign Capital gdzie jako project manager, następnie associate director, a finalnie Członek Zarządu, prowadził projekty restrukturyzacyjne i uczestniczył w zarządzaniu spółkami portfelowymi funduszu.

Z grupą Pekabex związany od roku 2007 pełniąc funkcje doradcze, Dyrektora Działu Prawnego, a obecnie Dyrektora ds. Rozwoju, odpowiedzialnego między innymi za transakcje fuzji i przejęć. W ramach zarządu Pekabex Development odpowiada za strukturyzowanie transakcji deweloperskich i asset management.

**ODPOWIADA ZA** \_\_\_\_\_  
rozwój Grupy oraz segmentu projektów deweloperskich

## Pozostali kluczowi Członkowie Kadry Zarządzającej w Grupie Kapitałowej



### Leszek Legat

#### Pełnione funkcje w GK Pekabex:

- Członek Zarządu Kokoszki Prefabrykacja S.A.

Absolwent Politechniki Gdańskiej na Wydziale Budownictwa Ogólnego w zakresie Technologii i Organizacji w Budownictwie. W latach 2006-2009 pracował w firmie NCC, gdzie odpowiadał za projekty związane z konstrukcjami żelbetowymi i stalowymi.

W sierpniu 2009 roku rozpoczął współpracę z Grupą Pekabex, tworząc Oddział Gdańsk. Obecnie odpowiada za sprzedaż i realizację obiektów na terenie Skandynawii, a ponadto od roku 2015 pełni funkcję Członka Zarządu w spółce Kokoszki Prefabrykacja S.A.

#### ODPOWIADA ZA

\_\_\_\_\_  
sprzedaż i realizację projektów w Skandynawii



### Andrzej Marczak

#### Pełnione funkcje w GK Pekabex:

- Członek Zarządu Kokoszki Prefabrykacja S.A.,

Ukończył Technikum Budowlane w Szczecinie o kierunku prefabrykacja budowlana, a następnie studia magisterskie na Wydziale Budownictwa Lądowego Politechniki Szczecińskiej w 1987 roku i studia podyplomowe na Politechnice Szczecińskiej na kierunku Zarządzanie w Budownictwie. Posiada uprawnienia budowlane wykonawcze bez ograniczeń. W latach 1991-1996 był kierownikiem zakładu prefabrykacji budowlanej w Szczecińskim Przedsiębiorstwie Budownictwa Przemysłowego ESPEBEPE S.A. Od 1996 do 2015 pracował w Przedsiębiorstwie Budowlano-Montażowym „SCANBET” sp. z o.o. jako Dyrektor Zakładu Prefabrykacji i Wiceprezes Zarządu spółki. W latach 2014-2017 był Członkiem Okręgowej Rady Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Od 2015 roku w Grupie Pekabex, pełni funkcję Dyrektora Zakładu Prefabrykacji w Gdańsku i Członka Zarządu Kokoszki Prefabrykacja S.A.

#### ODPOWIADA ZA

\_\_\_\_\_  
produkcję w zakładach zlokalizowanych w Gdańsku



### Detlef Dressel

#### Pełnione funkcje w GK Pekabex:

- Prezes Organu Zarządzającego FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH

W 1987 roku ukończył studia na Fachhochschule w Coburgu z tytułem inżyniera budownictwa.

W latach 1987-2001 pracował jako Kierownik Działu Kosztorysów i Konstrukcji Prefabrykatów w firmie Dechant-Bau GmbH.

Prezes Organu Zarządzającego przejętej przez Pekabex S.A. z dniem 28 grudnia 2020 roku spółki FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH. Funkcję Prezesa pełni od założenia FTO. Spółka FTO zlokalizowana jest w Marktzeuln (Bawaria) i prowadzi działalność polegającą na projektowaniu i produkowaniu prefabrykatów wykorzystywanych do budowy hal produkcyjnych i magazynowych, budynków mieszkalnych i handlowych oraz prefabrykowanych elementów mostowych.

W Grupie Pekabex od 28 grudnia 2020 roku.

#### ODPOWIADA ZA

\_\_\_\_\_  
odpowiada za działalność operacyjną i bieżące zarządzanie spółką FTO



Hala Panattoni, Bielsko-Biała



## Skład Rady Nadzorczej Pekabex S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Kompetencje i zasady pracy Rady Nadzorczej Pekabex S.A. określają:

1. Statut Spółki (dostępny na jej stronie internetowej),
2. Regulamin Rady Nadzorczej (jw.),
3. Kodeks spółek handlowych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Pekabex S.A. wchodzi:

### **PIOTR TARACHA, PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

Absolwent Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. W 1993 ukończył studia na kierunku prawo, zdobywając tytuł magistra prawa. W 2001 roku ukończył Program MBA na Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Zarządzania im. Leona Koźmińskiego. Wykładał w Katedrze Prawa Cywilnego na Katolickim Uniwersytecie Lubelskim. Przewodniczący Rady Nadzorczej w AUTO-EURO S.A., Sekretarz RN w PEPEES S.A., Wiceprzewodniczący RN w Zakładach Przemysłu Ziemniaczanego „Lublin” sp. z o.o., Przewodniczący Rady Nadzorczej w Przedsiębiorstwie Przemysłu Ziemniaczanego „Broniśław” sp. z o.o. W latach 1998-2002 pełnił obowiązki Dyrektora Okręgu Poczty w Lublinie w PPUP Poczta Polska. Od 2003 roku Pan Piotr Taracha pełni funkcję Prezesa Zarządu Intrograf Lublin S.A.

### **PIOTR CYBURT, WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. W roku 1980 ukończył studia, zdobywając tytuł Magistra Nauk Ekonomicznych. W roku 1987 uzyskał tytuł Doktora Nauk Ekonomicznych w Instytucie Gospodarki Narodowej, stypendysta m. in. Georgetown University, Harvard University i pracownik naukowy Instytutu Gospodarki Narodowej. Wieloletnie doświadczenie w bankowości oraz finansowaniu rynku nieruchomości zdobywał w największych instytucjach finansowych na rynku polskim. W latach 1995-1998 Wiceprezes Zarządu Polskiego Banku Rozwoju. Od 1992 do 1995 roku pracował na kierowniczych stanowiskach w PBK SA, w tym od 1994 roku jako Członek jego Zarządu i Dyktor Banku. Członek rad nadzorczych wielu spółek prawa handlowego, w tym Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Obecnie Prezes Zarządu mBanku Hipotecznego, kierujący nim od 1999 roku, kiedy to rozpoczął funkcjonowanie pierwszy w powojennej Polsce specjalistyczny bank hipoteczny RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny, BRE Bank Hipoteczny obecnie mBank Hipoteczny S.A. Jest Członkiem Rady Związku Banków Polskich. Od 2002 jest również Członkiem Rady Nadzorczej Hochtief Polska SA, a od 2004 jest również Członkiem Rady Nadzorczej BRE Locum / obecnie Archicom Polska S.Ab/. Pan Piotr Cyburt pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej spółki od kwietnia 2016 roku.

### **RYSZARD KLIMCZYK, CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Absolwent Uniwersytetu Gdańskiego, w 1998 roku ukończył Wydział Prawa i Administracji na kierunku prawo, uzyskując tytuł magistra prawa. W 2005 roku ukończył aplikację radcowską w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Gdańsku. Rozpoczął karierę jako asystent polityczny sekretarza stanu w Gabinetie Politycznym Ministra Sprawiedliwości w latach 1998-1999. W latach 1999-2008 pracował jako prawnik w Kancelarii Radców Prawnych Żelaznowski & Głowiński s.c. w Sopocie. Od czerwca 2005 roku prowadzi własną praktykę radcowską – Kancelarię Radcy Prawnego Ryszard Klimczyk. W latach 2002-2006 był radnym Miasta Gdańska, w latach 2006-2008 – m.in. Członkiem Rady Nadzorczej firmy Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A., w latach 2007-2008 – Międzynarodowej Korporacji Gwarancyjnej sp. z o.o., a w latach 2015-2017 – Polskich Linii Lotniczych LOT S.A. Od 2002 roku, poza praktyką radcowską, pełni także funkcje w organach nadzorczych oraz zarządzających spółek prawa handlowego.

### **MACIEJ GRABSKI, CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Absolwent Wydziału Prawa Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Lublinie. Był inwestorem i współtwórcą portalu internetowego Wirtualna Polska. Pan Maciej Grabski pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej spółki od marca 2007 roku. Od 2010 roku Pan Maciej Grabski realizuje inwestycje „Olivia Business Centre” – miejsce działalności wielu polskich i międzynarodowych firm o ugruntowanej pozycji rynkowej i cenionej reputacji.

### **STEFAN GRABSKI, CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Ukończył studia na Politechnice Gdańskiej (Wydział Budownictwa Ogólnego), uzyskując w 1974 roku tytuł inżyniera konstruktora. W 1967 roku zdobył zawód technologa urządzeń okrętowych w Szkole Pomaturalnej „Conradinum” i rozpoczął pracę zawodową jako technik w Przedsiębiorstwie Instalacji Przemysłowych w Gdańsku. Do roku 1980 pracował w firmie Instal w Gdańsku, ostatnio jako Kierownik Zespołu Budów, prowadząc samodzielnie przez kilka lat tzw. Grupę Rozruchową, zajmującą się rozruchem instalacji technologicznych w obiektach przemysłowych w północnej Polsce. Od 1989 roku prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą AutoEuro Stefan Grabski, m.in. wynajmując własne obiekty, zajmując się doradztwem technicznym, prowadząc myjnię samochodowe. W 1998 roku został wybrany do Rady Miasta Gdańska, w której pełnił funkcję Wiceprzewodniczącego, a jednocześnie Przewodniczącego Komisji Doradźczej ds. Handlu, Rzemiosła i Usług. Z kolei w kadencji 2006-2010 pełnił funkcję Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej. Ponadto od 2002 roku pełni funkcje w organach nadzorczych oraz zarządzających spółek prawa handlowego.

### **MARCIN SZPAK, CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Absolwent Uniwersytetu Gdańskiego, w 1995 roku ukończył Wydział Zarządzania, w 2003 roku uzyskał tytuł doktora ekonomii; absolwent Advanced Management Program IESE Business School University of Navarra. Założyciel i wieloletni prezes spółki doradczej DS Consulting, wyspecjalizowanej w doradztwie strategicznym, finansowym i inwestycyjnym. Przez 5 lat Wiceprezydent Gdańska do spraw gospodarczych, odpowiedzialny za strategię, zarządzanie całym

programem inwestycyjnym, rozwój gospodarczy. Przez 9 lat w grupie Energa odpowiedzialny za strategiczne programy inwestycyjne, strategię, rozwój, M&A. Członek rad nadzorczych wielu spółek prawa handlowego. Ekspert do spraw finansowania infrastruktury United Nations Development Programme.

### **LESŁAW KULA, CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Absolwent Uniwersytetu Warszawskiego, w 1985 ukończył Wydział Prawa i Administracji oraz Wydział Historyczny. Swoje doświadczenie zdobył m.in. w Instytucie Wydawniczym NOVUM oraz w Instytucie Wydawniczym SONOR. Pracował na stanowiskach kierowniczych, m.in. jako prezes Zarządu POLARTIS S.A. oraz EMIASTA.PL S.A. W przeszłości Członek Rad Nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Od 2004 związany m.in. jako wykładowca z WSZECHNICA POLSKA Szkołą Wyższą a od 2003 roku pełni również rolę Członka Senatu tej instytucji. Przez okres dwóch lat likwidator w WFTS POLLENA PP, w latach 1994-2007 syndyk oraz nadzorca sądowy w Warszawskim Sądzie Gospodarczym, między 2000-2008 współpracował z Ministerstwem Skarbu Państwa w zakresie promocji i prywatyzacji spółek Skarbu Państwa. Obecnie, od 1997 prezes Zarządu VARENA GROUP sp. z o.o. zajmujący się doradztwem oraz kompleksową obsługą prawną podmiotów gospodarczych. Pan Lesław Kula brał udział w Studium Doradców Przedsiębiorstw Zadłużonych organizowanym przez Development Law Institute Rzym-Londyn. Członek Rady Nadzorczej spółki od lipca 2019 roku.



Biurowiec LIT Premium, Zielona Góra



**Grupa posiada pięć zakładów produkcyjnych na terenie Polski i jeden na terenie Niemiec oraz posiada oddziały poza Polską – oddział na terenie Szwecji, należący do Pekabex Bet S.A. oraz oddział w Niemczech, należący do Pekabex Pref S.A. Grupa oferuje kompleksowe usługi w zakresie betonowych konstrukcji prefabrykowanych; projektowania, produkcji, dostawy oraz montażu prefabrykatów oraz elementów żelbetonowych i sprężonych.**

**Ponadto Grupa oferuje usługi generalnego wykonawstwa kontraktów budowlanych głównie w zakresie obiektów kubaturowych, w tym hal.**

**Grupa jest też coraz silniej obecna na z rynku budownictwa mieszkaniowego współpracując w tym zakresie ze spółkami deweloperskimi. Realizuje również projekty deweloperskie na własny rachunek.**

Od 8 lipca 2015 roku akcje Pekabex S.A. są notowane na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie w systemie notowań ciągłych pod nazwą skrótową „PEKABEX” i oznaczeniem „PBX”. Struktura akcjonariatu została przedstawiona w nocy dotyczącej akcjonariatu w niniejszym Raporcie.

**GRI: 102-45, 102-4**

W skład Grupy Kapitałowej Pekabex na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodziła Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. oraz spółki zależne podlegające konsolidacji przedstawione poniżej. Ze względu na nieistotność nie podlegają konsolidacji spółki: Pekabex Development sp. z o.o., Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o. i Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A. Po dniu bilansowym utworzone zostały spółki Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o., oraz Pekabex Inwestycje X sp. z o.o..

**PEKABEX BET S.A.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Bet S.A. (dalej zwana „Pekabex Bet”), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja kontraktów budowlanych (w tym w formule generalnego wykonawstwa) w zakresie zaprojektowania, produkcji, dostawy oraz montażu betonowych konstrukcji prefabrykowanych, wykorzystywanych przy budowie obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, kulturalno-sportowych, hal, budynków, mostów i innych obiektów wielkogabarytowych, a także roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej. Z dniem 22 stycznia 2019 roku spółka Pekabex Bet zarejestrowała oddział w Szwecji, działający pod nazwą Pekabex Bet S.A. Filial.

**PEKABEX PREF S.A.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Pref S.A. (dalej zwana „Pekabex Pref”), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Głównym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług produkcyjnych i budowlanych, usług księgowych, administracyjnych, kadrowo-płacowych, informatycznych, projektowych oraz logistycznych.

W strukturach Pekabex Pref działa wyodrębniony organizacyjnie Pekabex Pref Oddział w Dreźnie. Głównym przedmiotem jego działalności są usługi produkcyjne.

**CENTRUM NOWOCZESNEJ PREFABRYKACJI SP. Z O.O.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o. (dalej zwana „CNP”), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka zajmuje się głównie wynajmem maszyn i urządzeń, świadczeniem usług IT oraz usług produkcyjnych dla spółek Grupy.

**KOKOSZKI PREFABRYKACJA S.A.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. (dalej zwana „Kokoszki Prefabrykacja”), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Spółka posiada dwa zakłady produkcyjne; zakład produkcyjny zlokalizowany przy ulicy Budowlanych w Gdańsku – Kokoszkach będący przedmiotem wynajmu, głównie podmiotom należącym do Grupy, oraz nowo wybudowany zakład produkcyjny w Gdańsku – Kokoszkach przy ulicy Geodetów, (pozwolenie na użytkowanie uzyskane w styczniu 2020 roku), działający na podstawie decyzji w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, w którym spółka prowadzi działalność produkcyjną. Inwestycja ta została szerzej przedstawiona w niniejszym Raporcie.

**PEKABEX INWESTYCJE II S.A.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym Pekabex Inwestycje II S.A., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem majątku podmiotom należącym do Grupy.

**PEKABEX DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Development sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka zajmuje się koordynacją projektów deweloperskich. Do 21 stycznia 2021 roku spółka działała pod nazwą Pekabex Inwestycje VI sp. z o.o.

**PEKABEX INWESTYCJE III SP. Z O.O.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje III sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka jest spółką celową, która została zarejestrowana w KRS 26 maja 2020 roku i prowadzi inwestycję deweloperską Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie. Inwestycja ta została szerzej przedstawiona w niniejszym Raporcie.

**PEKABEX INWESTYCJE IV SP. Z O.O.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Jest Komandytariuszem w spółce Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. sp. k.

**PEKABEX INWESTYCJE V SP. Z O.O.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje V sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Jest to spółka celowa, zarejestrowana w KRS 6 lipca 2020 roku, prowadząca inwestycję deweloperską polegającą na wybudowaniu nowoczesnego apartamentowca na Helu, przy ul. Żeromskiego. Inwestycja ta została szerzej przedstawiona w niniejszym Raporcie.

**PEKABEX INWESTYCJE VII SP. Z O.O.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Jest to spółka celowa zarejestrowana w KRS 7 lipca 2020 roku, prowadząca inwestycję deweloperską polegającą na wybudowaniu III etapu osiedla mieszkaniowego JA\_SIELSKA w Poznaniu.

**PEKABEX INWESTYCJE VIII SP. Z O.O.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka jest Komplementariuszem w spółce Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A. Do 9 grudnia 2020 roku spółka działała pod nazwą Pekabex Development sp. z o.o. Spółka jest spółką celową prowadzącą inwestycję deweloperską budowy domów w zabudowie szeregowej w Józefostawiu pod Warszawą oraz II etapu osiedla mieszkaniowego JA\_SIELSKA w Poznaniu.

**PEKABEX INWESTYCJE IX SP. Z O.O.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Jest to spółka celowa, która prowadzi inwestycję polegającą na wybudowaniu budynków mieszkalnych

i lokali użytkowych przy ul. Katedralnej w Częstochowie. Spółka związana aktem notarialnym 16 grudnia 2020 roku. Zarejestrowana w KRS po dniu bilansowym.

**PEKABEX INWESTYCJE VIII SP. Z O.O. S.K.A.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji jako akcjonariusz spółki Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A. oraz sprawuje pośrednią kontrolę poprzez jedynego komplementariusza Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o. będąc posiadaczem 100% udziałów w tej spółce. Uprawnia to Pekabex do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

**ORIGIN PEKABEX MECHELINKI SP. Z O.O.**

Pekabex posiada bezpośrednio 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Spółka jest Komplementariuszem w Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. sp.k. Do 12 sierpnia 2020 roku spółka działała pod nazwą Pekabex Projekt sp. z o.o.

**ORIGIN PEKABEX MECHELINKI SP. Z O.O. SP.K.**

Pekabex jest podmiotem kontrolującym (dominującym) dla spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. sp. k. Komplementariuszem spółki jest Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Komandytariuszami spółki są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. Spółka jest spółką celową realizującą inwestycję o nazwie Kompleks Origin ReVital Mechelinki, w której skład wchodzić będą Centrum Origin Mechelinki, Apartamenty Origin Mechelinki i Apartamenty Revital. Inwestycja ta została szerzej przedstawiona w niniejszym Raporcie. Do 23 listopada 2020 spółka prowadziła działalność pod nazwą TM Pekabex Projekt sp. z o.o. sp.k.

**G+M GMBH**

Pekabex posiada bezpośrednio 76% udziałów w kapitale zakładowym spółki G+M GmbH. Pozostałe 24% posiada Fundusz Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzany przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Pekabex nabył udziały w spółce z dniem 28 grudnia 2020 roku. Przedmiotem działalności spółki G+M GmbH jest zarządzanie i wynajmowanie nieruchomości i ruchomości. Spółka posiada 100% udziałów w spółce FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH.

**FTO FERTIGTEILWERK OBERMAIN GMBH**

Głównym przedmiotem działalności spółki jest produkcja prefabrykatów betonowych. Spółka dostarcza produkty prefabrykacji małej i wielkogabarytowe głównie dla budownictwa przemysłowego, magazynowo-logistycznego i mieszkaniowego. Spółka została zarejestrowana w 2002 roku i jako regionalny i ponadregionalny dostawca prefabrykatów konstrukcyjnych w budownictwie żelbetonowym jest jednym z głównych zakładów produkujących prefabrykaty w Bawarii i Turynii. Zakres działalności spółki obejmuje kompleksową obsługę od projektowania konstrukcji do zmontowania elementu prefabrykowanego. Spółka posiada również własny dział montażu składający się z 4 niezależnych grup montażowych.

**1.1.**

# MODEL BIZNESOWY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU

Grupa Kapitałowa Pekabex jest największym i jednym z najbardziej doświadczonych producentów prefabrykatów żelbetowych i sprężonych w Polsce. Od blisko 50 lat Grupa i jej poprzednicy prawni prowadzi działalność w branży budowlanej.

Grupa stale rozwija asortyment produktów oraz zakres świadczonych usług i obecnie działalność Grupy Pekabex koncentruje się na trzech głównych liniach biznesowych: realizacji betonowych konstrukcji prefabrykowanych, realizacji projektów w formule generalnego wykonawstwa oraz działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę na własny rachunek.

### Prefabrykacja

Pierwszą i podstawową działalnością Grupy jest produkcja elementów nowoczesnego budownictwa systemowego: prefabrykatów żelbetowych i sprężonych. Produkty Grupy znajdują zastosowanie przy budowie i wznoszeniu konstrukcji obiektów przemysłowych, handlowych, mieszkaniowych, biurowych, infrastrukturalnych i energetycznych, parkingów, stadionów oraz projektów nietypowych (np. niecki fontann, indywidualnie projektowane i produkowane zbiorniki, łupiny prefabrykowane, elementów tuneli i mostów, biegi schodowe). Elementy prefabrykowane, ze względu na technologię produkcji i możliwość maksymalnego wykorzystania parametrów materiałowych, są konkurencyjne wobec innych materiałów i technologii wykorzystywanych na rynku polskim i zagranicznym. Sprężenie betonu pozwala na zmniejszenie przekrojów, co przekłada się na tańszy transport i montaż, a tym samym na atrakcyjne ceny sprzedaży. Produkcją elementów prefabrykowanych w ramach Grupy zajmują się spółki Pekabex Bet, Kokoszki

Prefabrykacja (od 2020 roku) oraz FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH (w strukturach Grupy Pekabex od 28 grudnia 2020 roku). W 2020 roku Grupa Pekabex, dotąd posiadająca cztery zakłady produkcyjne w Polsce, powiększyła swoje moce o kolejne dwa zakłady. 22 stycznia 2020 roku wydano pozwolenie na użytkowanie nowo wybudowanego zakładu produkcyjnego w Gdańsku, a oficjalne otwarcie nastąpiło 30 stycznia 2020. Fabryka jest jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie. Odbywa się w niej pełni zautomatyzowana produkcja stropów filigranowych, ścian z podwójnego filigranu oraz ścian pełnych.

### Generalne wykonawstwo inwestycji

Drugą linią biznesową Grupy jest świadczenie usług generalnego wykonawstwa inwestycji. Linia ta jest kolejnym krokiem w budowaniu łańcucha wartości Grupy Pekabex. W projektach realizowanych w tej formule wykorzystywane są betonowe konstrukcje prefabrykowane. Duża część projektów realizowana jest również w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Dzięki świadczeniu usług generalnego wykonawstwa Grupa nie tylko dostarcza dla swoich kontrahentów doskonałej jakości prefabrykaty, ale także kompleksowe rozwiązania, poprzez całościową realizację projektów budowlanych. Zespół Działu Generalnego Wykonawstwa składa się z inżynierów i projektantów wszystkich branż budowlanych, którzy kompleksowo wspierają inwestorów na poszczególnych etapach inwestycji: w zakresie obsługi formalno-prawnej, wskazywania ekonomicznych rozwiązań technicznych oraz:

- analizują warunki gruntowe i dobierają metodę posadawienia,
- projektują i dostarczają zoptymalizowaną konstrukcję: jako przedstawiciele lidera na rynku prefabrykatów żelbetowych i sprężonych odpowiednio dobierają szkielet, który pozwala klientom zrezygnować z kosztownych podkonstrukcji dla elewacji, dachu, czy instalacji,
- proponują optymalne rozwiązania w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych,
- wykonują wszystkie roboty kompleksowo: projektowanie i wykonawstwo,
- dbają o estetyczny wygląd obiektu i jego najbliższego otoczenia.

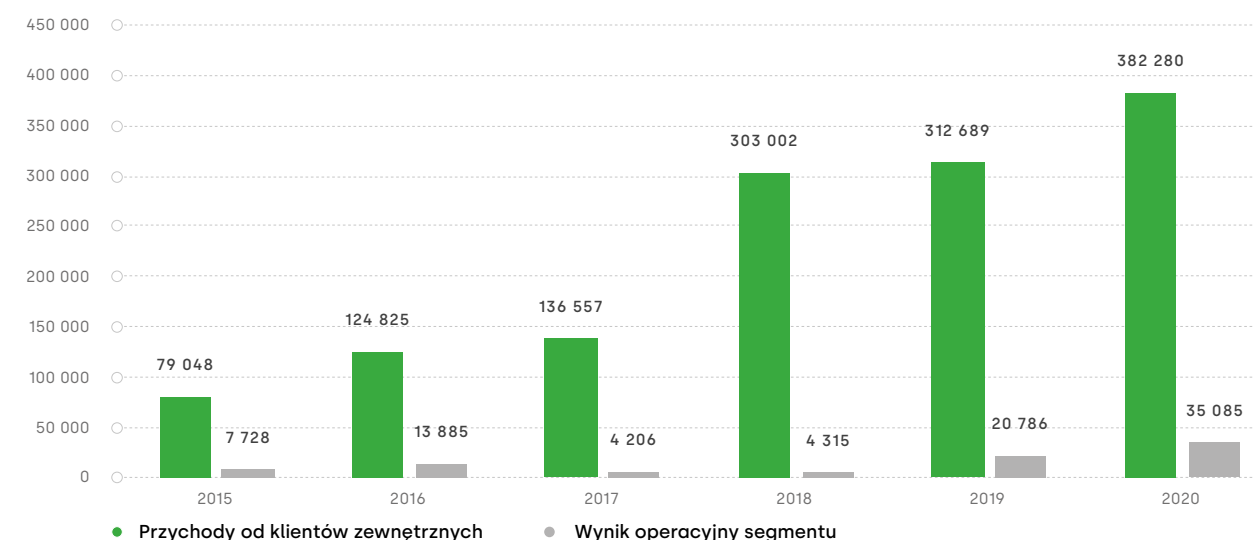
Głównym obszarem prac Działu Generalnego Wykonawstwa Pekabex jest budownictwo kubaturowe. Pandemia przyspieszyła rozwój sektora e-commerce, co spotęgowało w ostatnich miesiącach wzrost zapotrzebowania na hale magazynowo - logistyczne. Grupa współpracuje w zakresie generalnego wykonawstwa z największymi inwestorami parków magazynowo-logistycznych w Polsce takimi jak MLP, Prologis czy Panattoni. W roku 2020 Grupa Pekabex w ramach inwestycji w Bielsku-Białej wybudowała dla Grupy Panattoni halę produkcyjno-magazynową z zapleczem socjalno-biurowym o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 57,3 tys. m<sup>2</sup>. W maju 2020 roku Grupa zakończyła rozpoczętą w lipcu 2019 roku budowę pierwszego etapu Parku Prologis w Rudzie Śląskiej, a we wrześniu 2020 roku nawiązała współpracę z inwestorem Logicor, dla którego zrealizuje inwestycję polegającą na zaprojektowaniu i wykonaniu budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów, jak również zapewni infrastrukturę techniczną.

W 2020 roku Grupa opublikowała wyniki prac nad nowoczesnym „Systemem Pekabex” dla budynków mieszkalnych, które są efektem doświadczenia zebranego podczas realizacji konstrukcji prefabrykowanych na rynku skandynawskim jak również realizacji pilotażowych projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę od 2019 roku. Elementy z katalogu elementów Pekabex służą szybkiemu, bezpiecznemu oraz ekonomicznemu budowaniu wygodnych i ciekawych architektonicznie osiedli, w szczególności w systemie generalnego wykonawstwa. W 2020 roku w realizacji działu były istotne projekty mieszkaniowe dla sektora publicznego, jak m.in. osiedle mieszkaniowe w Toruniu przy ulicy Okólnej, będącą pierwszą inwestycją w ramach rządowego programu mieszkaniowego, która jest realizo-

wana w technologii prefabrykacji oraz budowa czterech budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą (łącznie 288 lokali) przy ulicy Celulozowej we Włocławku dla spółki Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o.

Oferta w zakresie obiektów logistycznych, magazynowych, produkcyjnych, biurowych, handlowo-usługowych czy mieszkalnych, z użyciem nowoczesnej technologii prefabrykacji, jest skierowana wymagającego inwestora. Stąd indywidualne podejście do każdego tematu tak, aby realizowany obiekt budowlany był dostosowany do życzeń i potrzeb użytkownika w krótkim terminie i o konstrukcji wysokiej jakości i ognioodporności.

**Przychody z segmentu realizacja kontraktów-usługi budowlane (linia biznesowa - generalne wykonawstwo) w latach 2015-2020 (tys. zł)**



### Działalność deweloperska

W ramach swojej działalności Grupa Pekabex prowadzi również realizację projektów deweloperskich na własny rachunek. Jest to trzecia linia biznesowa rozwijana przez Grupę. Obejmuje ona spółki deweloperskie, które dzięki posiadanym i ciągle poszerzanym kompetencjom realizują inwestycje od pozyskania nieruchomości, realizacji obiektów, finansowania aż do ich komercjalizacji. Po sukcesie realizowanego na własny rachunek pilotażowego projektu deweloperskiego JA\_SIELSKA w ramach którego zostało wybudowane w technologii modułowej, osiedle mieszkaniowe w Poznaniu, Grupa zdecydowała o rozwoju tej linii biznesowej. Pekabex w ramach realizowanej działalności deweloperskiej oferuje mieszkania, apartamenty wakacyjne, domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej, powierzchnie usługowe oraz obiekty typu hotelowego z basenem i centrum rehabilitacji. Obecnie Grupa Pekabex jest w trakcie realizacji lub przygotowania do realizacji 9 projektów:

- dwóch w Poznaniu: JA\_SIELSKA II, JA\_SIELSKA III,
- dwóch w Warszawie: Osiedlowa 43 w Józefostawiu i Casa Fiore przy ul. Hafciarskiej,

- czterech w okolicach Gdańska: apartamenty na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki,
- oraz jednego w Częstochowie przy ul. Katedralnej.

Perspektywy dla rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce są dobre, a zainteresowanie zastosowaniem technologii modułowej w tym segmencie budownictwa wciąż rośnie. Do przewag konkurencyjnych prefabrykacji należy przede wszystkim: krótszy czas realizacji inwestycji niż przy tradycyjnym budownictwie (budynki z elementów prefabrykowanych są gotowe do użytku w czasie nawet o połowę krótszym niż w technologii tradycyjnej), oraz możliwość wygospodarowania o ok. 5-7% większej ilości PUM-u na takiej samej powierzchni działki Nie bez znaczenia są też lepsze parametry techniczne budynków np. akustyczne. Ponadto, coraz większego znaczenia nabiera aspekt ekologiczny budownictwa. Inwestorzy zwracają uwagę na ilość odpadów z budowy czy ślad węglowy budynków. Beton podlega 100% recyklingowi, a elementy z prefabrykatów betonowych są lżejsze od konstrukcji monolitycznych (tradycyjnych) efektem czego generują mniejszy ślad węglowy.



Poniższa tabela prezentuje łącznie powierzchnię użytkową w fazie realizacji i w fazie przygotowań wg stanu na koniec poszczególnych lat

	2017	2018	2019	2020
Powierzchnia użytkowa w fazie realizacji (w m <sup>2</sup> )	2 832	2 832	8 744	7 664
Powierzchnia użytkowa w fazie przygotowań do realizacji (w m <sup>2</sup> )	5 912	5 912	1 752	39 106
Powierzchnia razem	8 744	8 744	10 496	46 770

Grupa zakończyła po dniu bilansowym realizację projektu hali logistycznej, wybudowanej w systemie deweloperskim i jest obecnie w pełni wynajęta podmiotom spoza Grupy Pekabex.

Powierzchnia użytkowa hali nie została wliczona w powierzchnię użytkową prezentowaną w tabeli powyżej.

Trzy linie biznesowe Grupy: produkcja prefabrykatów, generalne wykonawstwo oraz działalność deweloperska to duża przewaga konkurencyjna i możliwość optymalnego wykorzystania koniunktury. Linie wzajemnie się uzupełniają i wspierają; dzięki kompleksowości Pekabex ma ogromne kompetencje i doświadczenie w prowadzeniu nawet najbardziej wymagających projektów.

Efektywność działania trzech linii biznesowych jest wspierana przez działy wsparcia funkcjonujące w ramach Grupy, takie jak Dział Sprzedaży Prefabrykatów, Dział Projektowy, Dział Logistyki oraz działy administracyjne m.in. HR, Dział Prawny, Dział Finansowy czy Administracja.

Pekabex posiada własne biuro projektowe, wyspecjalizowane w projektowaniu budynków i budowli wznoszonych z prefabrykatów betonowych. Zatrudnia ono ponad 140 wysokiej klasy inżynierów z międzynarodowym doświadczeniem oraz prowadzi stałą współpracę z biurami zewnętrznymi.

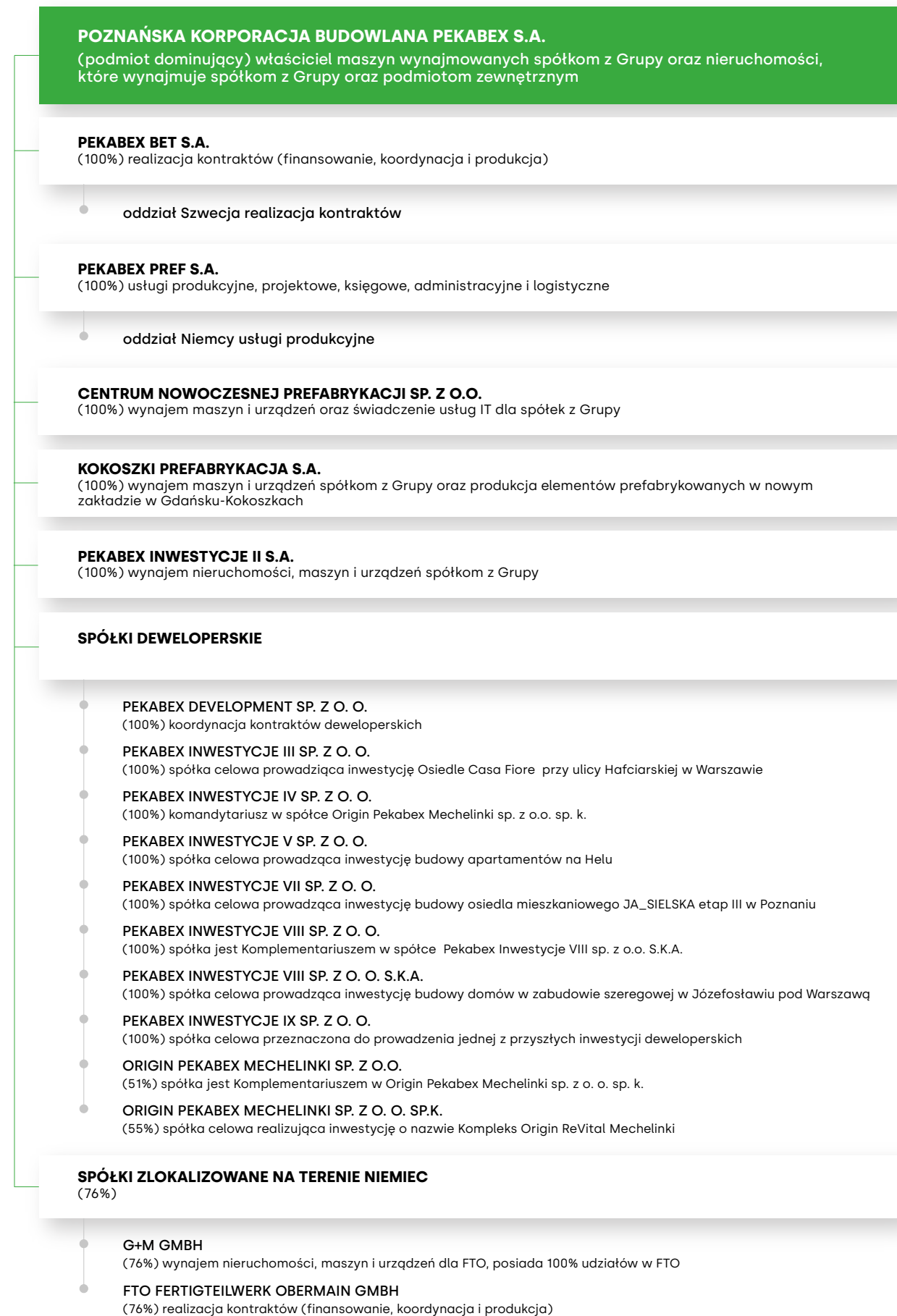
Projekty powstające według „Systemów Pekabex” są nowoczesne, bezpieczne i ekonomiczne, a wybudowane na ich podstawie obiekty wyróżniają się w krajobrazie architektonicznym. Grupa stosuje nowatorskie rozwiązania, zgodne ze standardami polskimi oraz europejskimi. Grupa posiada własne Centrum Badań i Rozwoju (utworzone w 2017 roku), w którym powstają innowacyjne koncepcje i opracowywane są najlepsze rozwiązania budowlane i konstrukcyjne dla jej kontrahentów z uwzględnieniem oddziaływania naszych produktów na środowisko. W swojej działalności Grupa łączy kompetencje firmy produkcyjnej, inżynierskiej, budowlanej i deweloperskiej. Pekabex zapewnia bezpiecz-

ny transport wyprodukowanych prefabrykatów na place budowy komunikacją kołową lub kolejowo-kołową na terenie całego kraju. Organizuje także dowóz elementów za granicę, wykorzystując transport morski. Stały nadzór nad ciągłością dostaw i bezpieczeństwem transportu prefabrykatów sprawuje Dział Logistyki. Stosowane przez Grupę niskopodwoziowe samochody umożliwiają przewóz elementów o długości powyżej 40 m i ciężarze przekraczającym 80 t, a także transport w pozycji pionowej prefabrykatów o wysokości nawet do 4,3 m. Liczba wystanych transportów wyniosła w 2020 roku 21 775 w porównaniu do 15 800 w roku 2019 – wzrost o około 27%.

Pekabex świadczy usługę montażu konstrukcji prefabrykowanych na placu budowy niezależnie od pory roku i warunków atmosferycznych. Dzięki ponad 20 ekipom montażowym realizuje wysokiej jakości usługi terminowo, zgodnie z uzgodnionymi wcześniej warunkami.



Model biznesowy Grupy i rodzaje działalności prowadzonej przez poszczególne spółki zostały przedstawione na poniższym schemacie.





Grupa specjalizuje się w produkcji tradycyjnych prefabrykowanych elementów zbrojonych oraz nowoczesnych elementów sprężonych.

Grupa Pekabex posiada sześć zakładów produkcyjnych. Pięć jest zlokalizowanych na terenie Polski: w Poznaniu, Mszczonowie, dwa w Gdańsku (w tym otwarty w styczniu 2020 roku jeden z najnowocześniejszych zakładów produkcyjnych w Europie), oraz w Bielsko-Białej. Grupa posiada także jeden zakład produkcyjny zlokalizowany na terenie Niemiec w Marktzeuln.

Z dniem 28 grudnia 2020 roku Jednostka Dominująca zakupiła udziały w grupie spółek zlokalizowanych na terenie Niemiec, wchodząc tym samym w posiadanie kolejnego, szóstego zakładu produkcyjnego. Grupa dokonała transak-

cji zakupu fabryki elementów prefabrykowanych z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria), wraz z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.; Pekabex nabył 76 proc. Udziół, a Fundusz 24 proc. Nabycie udziałów w niemieckiej spółce jest strategicznym krokiem dla Pekabexu i otwiera przed Grupą możliwości ekspansji na rynku niemieckim.

We wszystkich fabrykach produkowane są elementy wykorzystywane w budownictwie wielokubaturowym (np. hale produkcyjne, magazyny, biura, obiekty handlowe, dworce, parkingi), inżynieryjnym (np. mosty, tunele), a także elementy na potrzeby projektów nietypowych. W ramach Grupy produkowane są także elementy dla budownictwa mieszkaniowego, w tym stropy, schody i balkony, ale przede wszystkim ściany, w tym ściany pełne oraz trójwarstwowe stosowane najczęściej jako ściany zewnętrzne wraz z elewacją, wyposażone w instalację elektryczną, posiadające zamontowane okna i parapety zewnętrzne, a także wykończone specjalnymi tynkami strukturalnymi.



Hala Panattoni, Bielsko-Biala



**Gdańsk I**  
40 tys. m<sup>3</sup> – struktury i ściany  
120 tys. m<sup>2</sup> – płyty stropowe

**Gdańsk II**  
500 tys. m<sup>2</sup> – elementy stropowe filigranowe i ściany z podwójnego filigranu

**Poznań**  
45 tys. m<sup>3</sup> – struktury i ściany  
200 tys. m<sup>2</sup> – płyty stropowe

**Mszczonów/ Warszawa**  
45 tys. m<sup>3</sup> – struktury i ściany  
200 tys. m<sup>2</sup> – płyty stropowe  
60 tys. m<sup>3</sup> – elementy tubingowe

**Bielsko-Biala**  
18 tys. m<sup>3</sup> – struktury i ściany  
35 tys. m<sup>2</sup> – płyty stropowe

**Marktzeuln (Niemcy)**  
30 tys. m<sup>3</sup> – struktury i ściany

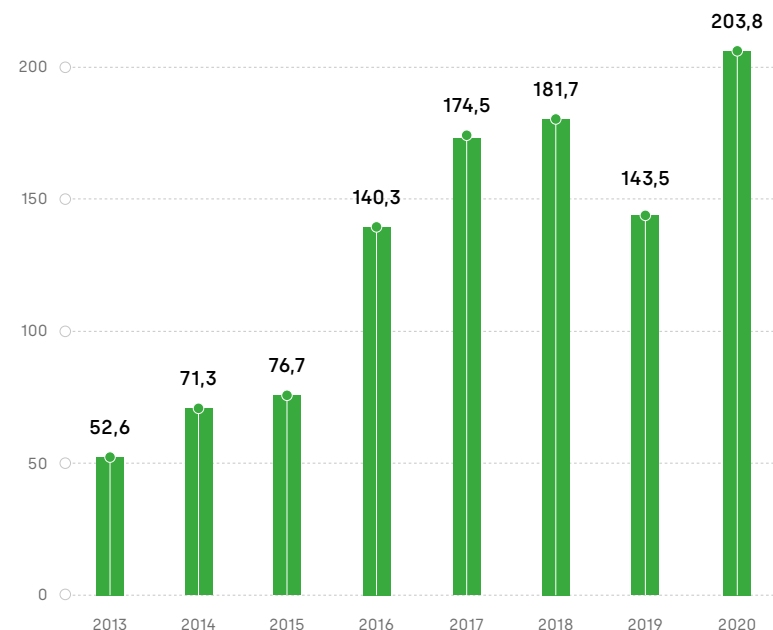


Osiedle JA\_SIELSKA, Poznań



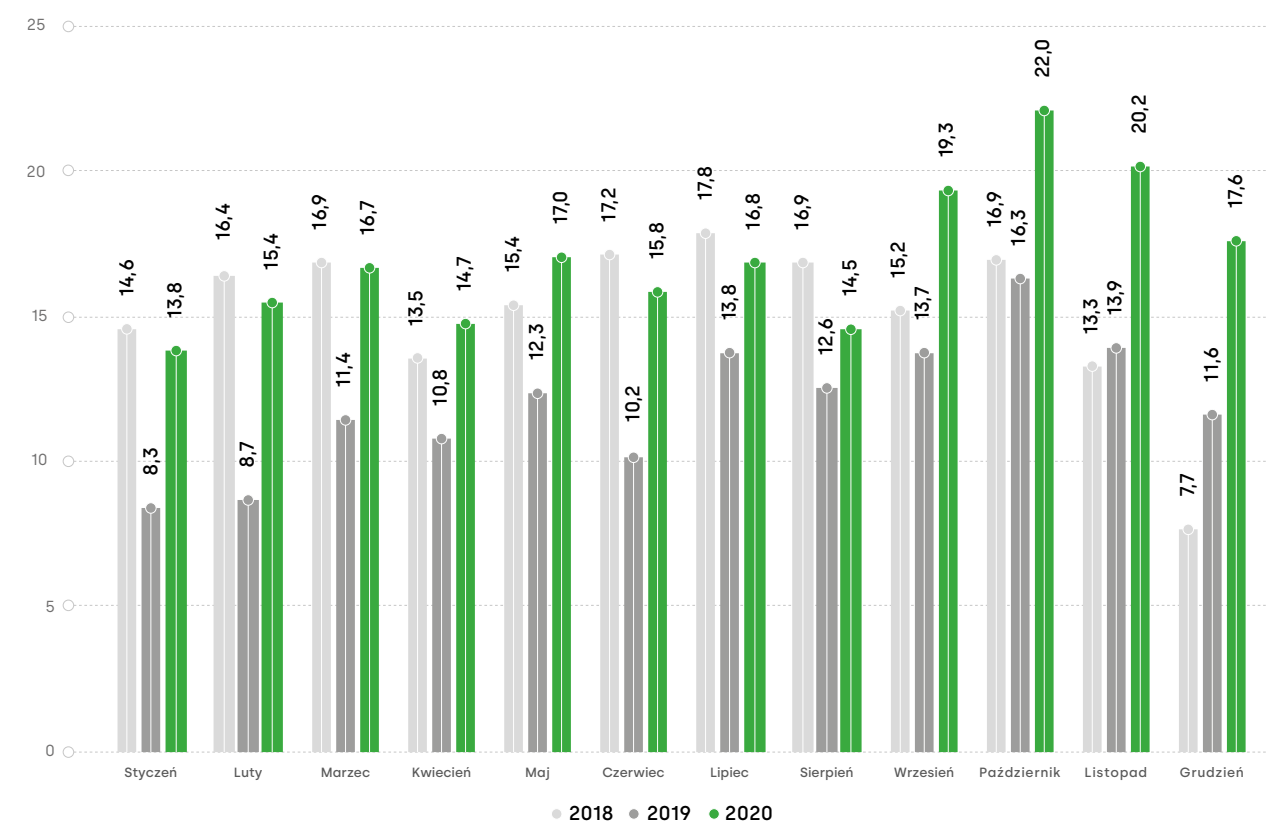
**Całkowity wolumen produkcji, wypracowany przez 5\* zakładów produkcyjnych w 2020 roku wyniósł 203,8 tys. m<sup>3</sup>.**

Tym samym Grupa osiągnęła w 2020 roku rekordową w swojej historii wielkość produkcji.



\*Grupa nie uwzględnia wielkości produkcji z zakładu produkcyjnego w Niemczech, ponieważ zakład ten został nabyty przez Grupę z dniem 28 grudnia 2020 roku.

**Wielkość produkcji w poszczególnych miesiącach 2020 roku (kolor zielony) kształtowała się następująco w porównaniu do analogicznych okresów w 2018 oraz w 2019 roku:**



Fabryki prefabrykatów Grupy posiadają wyposażenie umożliwiające wytwarzanie elementów o szerokim spektrum wymiarowym, zarówno w technologii zbrojenia tradycyjnego, jak i przy zastosowaniu sprężenia. Nowoczesny sprzęt i rozwinięta technologia pozwalają na produkcję elementów o zwiększonej długości (dźwigary 45 m), jak i o znacznych masach (ponad 100 t). O jakości wytwarzanych prefabrykatów poza specjalistycznym wyposażeniem produkcyjnym decyduje doświadczenie i wysokie kwalifikacje personelu. W ramach Grupy produkowane są również elementy dla budownictwa mieszkaniowego, w tym stropy,

schody i balkony, ale przede wszystkim ściany, w tym ściany pełne oraz trójwarstwowe, stosowane najczęściej jako ściany zewnętrzne wraz z elewacją, wyposażone w instalację elektryczną, posiadające zamontowane okna i parapety zewnętrzne, a także wykończone specjalnymi tynkami strukturalnymi. Takie elementy nie wymagają dodatkowych nakładów czasowych i finansowych związanych z wykonaniem i wykończeniem elewacji na budowie. Wykończenie strony wewnętrznej ścian wymaga wyłącznie malowania, osadzenia parapetów oraz zamontowania gniazdek i włączników elektrycznych.



Huta szkła Euroglas Polska, Ujazd

GRI: 102-2

## Główne produkty wytwarzane przez Pekabex

Asortyment Grupy można podzielić ze względu na technologię wykonania:

- nowoczesne elementy sprężone, m.in. belki mostowe, dźwigary, płyty TT, belki stropowe, belki dachowe, płatwie, elementy tramwajowe, podwaliny sprężone, słupy wielokondygnacyjne, filigrany sprężone;
- tradycyjne elementy zbrojone, m.in. słupy prostokątne, słupy okrągłe, stopostupy (słupy ze stopą fundamentową), ściany pełne, ściany dwuwarstwowe, ściany trójwarstwowe, podwaliny, ściany oporowe, ściany z kruszywem płukany, balkony, tubingi, doki;
- płyty kanałowe sprężone;
- prefabrykaty wykonywane w sposób w pełni zautomatyzowany bazujące na elementach typu Filigran.

Główne produkty wytwarzane przez Pekabex przedstawia poniższe zestawienie.



### Słupy

Pekabex produkuje słupy i stopostupy zbrojone lub sprężone o przekroju kwadratowym, prostokątnym i okrągłym. Słupy mogą być wielokondygnacyjne, ze wspornikami we wszystkich czterech kierunkach. Największe elementy wyprodukowane przez GK Pekabex miały ponad 30 metrów wysokości i przekraczały wagę 100 ton.



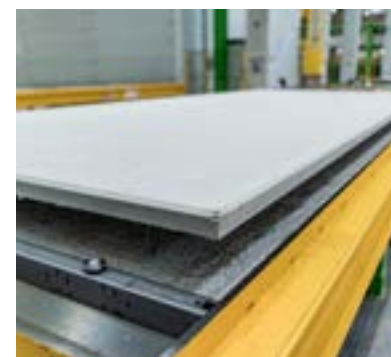
### Ściany

Pekabex wytwarza prefabrykowane elementy ściennie jedno- i wielowarstwowe z warstwą izolacyjną ze styropianu, pianki poliuretanowej lub wełny mineralnej. Zewnętrzne faktury ścian mogą być jednolite lub posiadać warstwę elewacyjną zakończoną tynkami mineralnymi albo kamieniem płukany, np. łupkiem jurajskim, bazaltem lub granitem. Elewacja zewnętrzna może także zawierać odciski ozdobnych matryc lub być obłożona cegłą klinkierową. Ściany produkowane są w szerokim zakresie rozmiarów i zastosowań: do obudowy obiektów handlowych, hal przemysłowych, budynków użyteczności publicznej i mieszkaniowych, z przeznaczeniem na wewnętrzne i zewnętrzne ściany nośne, ściany szybów windowych, klatek schodowych.



### Belki stropowe

W zakładach produkcyjnych Grupy wytwarzane są belki żelbetowe i sprężone o przekroju prostokątnym, trapezowym, teowym, dwuteowym oraz w kształcie litery L. Są one przygotowywane do zespolenia ze stropem monolitycznym lub prefabrykowanym z płyt kanałowych, płyt TT lub płyt typu Filigran.



### Ściany i płyty stropowe typu Filigran

Ściany i płyty typu Filigran są produkowane w sposób zautomatyzowany w nowym zakładzie produkcyjnym w Gdańsku. Do największych zalet tego produktu należy prosty i szybki montaż oraz jego niewielki ciężar. Elementy typu Filigran dedykowane są dla budownictwa mieszkaniowego i biurowego oraz wykorzystywane są do budowy tuneli, silosów, zbiorników, garaży podziemnych czy też zasieków.



### Płyty

Szeroki wachlarz produkowanych przez Grupę płyt obejmuje:

- płyty kanałowe
- płyty TT zbrojone i sprężone
- płyty pełne sprężone PS
- płyty panwiowe
- płyty typu Filigran.



### Prefabrykaty inżynierskie

W zakładach produkcyjnych Grupy wytwarzane są prefabrykowane elementy żelbetowe i sprężone o wysokim stopniu zaawansowania technologicznego i projektowego, na potrzeby budownictwa inżynierskiego.



### Belki dachowe

Pekabex posiada w ofercie żelbetowe i sprężone belki dachowe – dźwigary dachowe o rozpiętościach przekraczających 50 metrów, płatwie, podciąg, rygle. Elementy mogą być wyposażone w akcesoria stalowe.



### Inne

Pozostałe produkty wytwarzane w zakładach produkcyjnych Grupy Pekabex to:

- przyczółki mostowe
- biegi schodowe i balkony
- elementy klatek schodowych
- balasty dźwigów
- niecki fontann, cokoły oraz inne prefabrykaty, produkowane na życzenie klientów.





Element prefabrykowany typu Filigran

Grupa ciągle doskonali System Zarządzania Jakością, aby jak najlepiej spełniać wymagania klientów. O jakości wytwarzanych prefabrykatów świadczą liczne nagrody i wyróżnienia, a zwłaszcza posiadane certyfikaty. Produkty podlegają stałej kontroli, zarówno wewnętrznej, jak i zewnętrznej. Grupa stale rozwija możliwości rozszerzania asortymentu elementów prefabrykowanych, stwarzając tym samym potrzebę ciągłego samodoskonalenia i wprowadzania nowych technologii.

#### Zarządzanie jakością

Produkty Grupy podlegają kontroli jakości przeprowadzanej w Grupie pod kątem zgodności ich zgodności z wymaganiami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 roku oraz Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o wyrobach budowlanych z aktualnymi zmianami.

Bieżącą kontrolę nad jakością produkcji żelbetonowych prefabrykatów, na wszystkich etapach procesu w każdej z 5 fabryk, sprawowały Działy Produkcyjne, a w zakresie kontroli spełnienia wymagań jakościowych Działy Kontroli Jakości. Kontrola ta realizowana była na podstawie zapisów w procedurach Zakładowej Kontroli Produkcji (ZKP). Zakresy produkcji i kontroli opisane w systemie procedur ZKP określają technologię produkcji, zasady nadzoru i wskazują wykonanie niezbędnych badań stali zbrojeniowej i betonu.

Każdy prefabrykat podlega kontroli w oparciu o indywidualną dokumentację techniczną, a w przypadku płyt stropowych kanałowych produkowanych seryjnie dokładnej kontroli podlega każda partia produkcji z częstotliwością tygodniową. Wyniki kontroli są zapisywane w formularzach z kontroli wyrobu. Sprawdzeniu za zgodność wyprodukowanych prefabrykatów z dokumentacją techniczną podlegają wszystkie prefabrykaty. Są one kontrolowane co do wymagań przedmiotowych zharmonizowanych norm europejskich w zakresie parametrów takich jak np.:

- poślizgi cięgien sprężających
- rozmieszczenie zamontowanych detali
- zgodności wymiarów z dokumentacją projektową.



Elementy prefabrykowane – schody

Na terenie zakładów Grupy Pekabex w Poznaniu, Gdańsku, Mszczonowie oraz Bielsku-Białej działają przyzakładowe laboratoria, które wspomagają rozwój technologiczny i najwyższą jakość produktów Grupy poprzez:

- ciągłe udoskonalanie składu mieszanki betonowej
- wykonywanie badań zgodnych z wymaganiami norm
- badanie i kontrolę surowców do produkcji świeżej mieszanki betonowej
- prowadzenie wymaganych norm badań wytrzymałościowych stwardniałego betonu.

Grupa Pekabex kontroluje materiały wsadowe do produkcji w oparciu o dostarczane przez kwalifikowanego dostawcę dokumenty jakościowe w zakresie zgodności ze specyfikacjami technicznymi. Kandydaci na dostawców wypełniają stosowne ankiety poprzez które są weryfikowani aby osiągnąć status dostawców kwalifikowanych. Dodatkowo, dla potwierdzenia parametrów technicznych materiały są wrywkowo badane przez akredytowane laboratoria.

Każda z 5-ciu fabryk Pekabex posiada wymagane prawem polskim i europejskim certyfikaty zgodności w zakresie produkcji, co pozwala na oznakowania znakiem „CE” i znakiem budowlanym „B” produkowanych prefabrykatów żelbetonowych.

Pekabex posiada również:

- certyfikat potwierdzający zgodność Systemu Zarządzania Jakością z normą ISO 9001:2015 „Systemy zarządzania jakością” oraz certyfikat zgodności z normą 45001:2018 „Systemy zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy”



Elementy prefabrykowane - balkony

- certyfikaty zgodności z zakładową kontrolą produkcji w zakresie wytwarzania spawanych konstrukcji stalowych do klasy EXC2
- certyfikaty potwierdzające dla produkowanych wyrobów budowlanych – spełnienie wymagań przepisów krajowych niektórych państw UE, jak np. Niemiec, Szwecji czy Danii.

W Grupie funkcjonuje system rejestracji/archiwizacji protokołów z kontroli prefabrykatów (w tym z kontroli wizualne elementów przed ich wysyłką), co pozwala na bieżąco analizować zaistniałe przypadki niezgodności pomiarów gabarytowych gotowych wyrobów prefabrykowanych. Istniejący system kontroli jakości zakłada także archiwizowanie tzw. deklaracji niezgodności. Zawierają one zapisy o niezgodnościach oraz o sposobach ich usuwania w oparciu o decyzję projektanta dedykowanego dla każdego realizowanego kontraktu, a także potwierdzenie przez kontrolerów jakości poprawnego usunięcia niezgodności. Prowadzony rejestr niezgodności służy do dalszych analiz, które owocują szkoleniami dla pracowników w zakresach, w których pojawiły się niezgodności i w konsekwencji do zmniejszenia liczby niezgodności.

Niektórzy kontrahenci Grupy organizują tzw. audyty klienckie. W ramach tych audytów kontrahenci zapoznają się z posiadanymi przez firmę technologiami produkcji, certyfikatami zgodności z prawem europejskim i polskim oraz z dokumentacją systemową i dokumentami z produkcji, a także sprawdzają funkcjonowanie systemów kontroli jakości w praktyce.





Biurowiec EPIC w Malmö, Szwecja

GRI: 102-13

## Członkostwo w organizacjach

Pekabex jest członkiem m.in. następujących organizacji i stowarzyszeń:

- Stowarzyszenie Producentów Betonów
- Polsko-Niemiecka Izba Przemysłowo-Handlowa
- Pracodawcy Pomorza
- Fundacja Firmy Rodzinne
- Güteschutz Beton Organisation
- Wielkopolska Izba Przemysłowo-Handlowa
- Lubuska Organizacja Pracodawców
- Dansk Byggeri
- Polish Circular Hotspot

## Nagrody i wyróżnienia

Wśród najważniejszych nagród i wyróżnień, otrzymanych w 2020 roku przez Pekabex, znalazły się:

### Tytuł „Orła Wprost”

przyznany przez tygodnik „Wprost”

Już po raz drugi Pekabex otrzymał tę prestiżową nagrodę przyznaną podmiotom, które wnoszą szczególny wkład w rozwój gospodarki, regionu oraz kraju. Pekabex wyróżniono jako jedną ze spółek z najlepszymi wynikami finansowymi w danym regionie.

### Nagroda TopBuilder

od Builder Polska

Nagroda została przyznana za wybudowanie supernowoczesnej fabryki Grupy Pekabex w Gdańsku-Kokoszkach.

To jedna z najbardziej prestiżowych nagród na polskim rynku budowlanym. Nagroda jest przyznawana m.in. za najwyższej jakości inwestycje budowlane wyróżniające się wysoką jakością projektowanej architektury i w których zastosowano nowoczesne rozwiązania.

### Tytuł Top Produkt Pomorskie 2020

od Kapituły „Dziennika Baltyckiego”

Pekabex otrzymał ten prestiżowy tytuł w kategorii Nowe Technologie/startupy za nową zautomatyzowaną fabrykę prefabrykatów w Gdańsku-Kokoszkach.

### „Laur Internetu Odkrycie Roku”

przyznawany przez Zespół Badań i Analiz „Monitora Rynkowego”/ Publicity Media Group - organizatora programu, promującego najlepsze firmy w Polsce

To nagroda przyznawana najciekawszym, nowym lub rebrandingowanym markom obecnym w polskim Internecie. Tytuł „Odkrycie roku 2020” za „System Pekabex - Budynki Mieszkalne”.

### Pekabex finalistą Konkursu Ministerstwa Klimatu „Produkt w obiegu”

W tym konkursie ponownie doceniono System Mieszkalniowy Pekabex, który wpisuje się w idee „promowania i upowszechniania osiągnięć w dziedzinie ekologicznego, zrównoważonego projektowania oraz zastosowania innowacyjnych rozwiązań w zakresie ponownego włączenia produktu do obiegu”.

### Tytuł Budowlana Firma Roku 2020 dla Pekabex Bet S.A. oraz tytuł Osobowość Branży Budowlanej 2020 dla Prezesa Zarządu Pekabex Bet S.A. Przemysława Borka

od Builder Polska

Wyróżnienie Budowlana Firma Roku przyznawane przez Redakcję i Radę Naukową miesięcznika „Builder” firmom z branży budowlanej za dynamiczny rozwój i osiągniętą pozycję na rynku budowlanym. Tytuł Osobowości Roku to wyróżnienie specjalne, przyznawane szefom firm – osobowościom branży m. in. za efektywne zarządzanie, skuteczne poszerzanie potencjału i przewagi konkurencyjnej firmy.



**1.2**

## RYNKI ZBYTU I ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA

Popyt na prefabrykaty betonowe oraz elementy żelbetowe i sprężone jest ściśle skorelowany z rozwojem branży budowlanej, a ten z kolei ma silny związek z koniunkturą gospodarczą oraz sytuacją makroekonomiczną w danym kraju.

Polska jest dla Grupy głównym rynkiem zbytu. Do największych krajowych odbiorców jej produktów należą bezpośredni inwestorzy oraz generalni wykonawcy, realizujący obiekty wielkopowierzchniowe, budynki mieszkalne oraz inwestycje infrastrukturalne.

Kontrakty realizowane są na terenie Polski, Niemiec, Szwecji, Danii i Islandii natomiast usługi produkcyjne – na terenie Niemiec. Pod koniec grudnia 2020 roku Grupa dokonała nabycia udziałów w spółce prawa niemieckiego G+M GmbH co w perspektywie ma doprowadzić do znacznego zwiększenia sprzedaży na rynku niemieckim.

Poniższa tabela pokazuje wysokość przychodów uzyskanych na poszczególnych rynkach oraz zmianę w stosunku do poprzedniego roku:

W tys. zł	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	Zmiana wartościowa	Zmiana %
Polska	738 516	589 086	149 430	25,37%
Udział % w sprzedaży ogółem	77,55%	76,30%		
Szwecja	129 821	140 413	-10 592	-7,54%
Udział % w sprzedaży ogółem	13,63%	18,19%		
Niemcy	45 332	36 715	8 616	23,47%
Udział % w sprzedaży ogółem	4,76%	4,76%		
Dania	38 519	5 833	32 686	560%
Udział % w sprzedaży ogółem	4,04%	0,76%	-	-
Islandia	140	-	-	-
Udział procentowy w sprzedaży ogółem	0,01%	-	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>952 327</b>	<b>772 047</b>	<b>180 280</b>	<b>23,35%</b>

Wzrost przychodów ogółem dotyczy głównie segmentu Realizacja kontraktów - prefabrykacja (wzrost o 95 944 tys. zł).

Przychody ze sprzedaży na terytorium Polski wzrosły o 149 430 tys. zł w stosunku do 2019 roku, tj. o 25,37%. Przychody z realizacji kontraktów na terenie Szwecji spadły o 10 592 tys. zł, tj. o -7,54%. Gospodarka Szwecji odnotowała w drugim kwartale 2020 roku największy od 40 lat spadek PKB, o 0,3%. Na taki wynik wpływ miało zatamowanie produkcji przemysłowej oraz spadek eksportu oraz wewnętrznej konsumpcji w Szwecji mimo, że szwedzkie władze w przeciwieństwie do wielu innych krajów nie zdecydowały się na zamknięcie gospodarki w związku z epidemią. Przychody ze sprzedaży w Dani wzrosły o 32 686 tys. zł w stosunku do 2019 roku. Wzrost był spowodowany reali-

zacji kontraktu na budowę szpitala w duńskim Odense. Natomiast przychody z realizacji kontraktów na terenie Niemiec wzrosły o 8 616 tys. zł, tj. o 23,47%.

W 2020 roku głównym odbiorcą Grupy była spółka Bielsko Logistic sp. z o. o. Przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta w 2020 roku osiągnęły 8,7% przychodów Grupy. Drugim pod względem obrotów odbiorcą Grupy była spółka Skanska Sverige AB. Przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta w 2020 roku osiągnęły 6% przychodów Grupy, natomiast w 2019 roku ich udział wynosił nieco poniżej 9,3%. Obroty z obu spółek należą do segmentu Realizacja kontraktów – prefabrykacja.

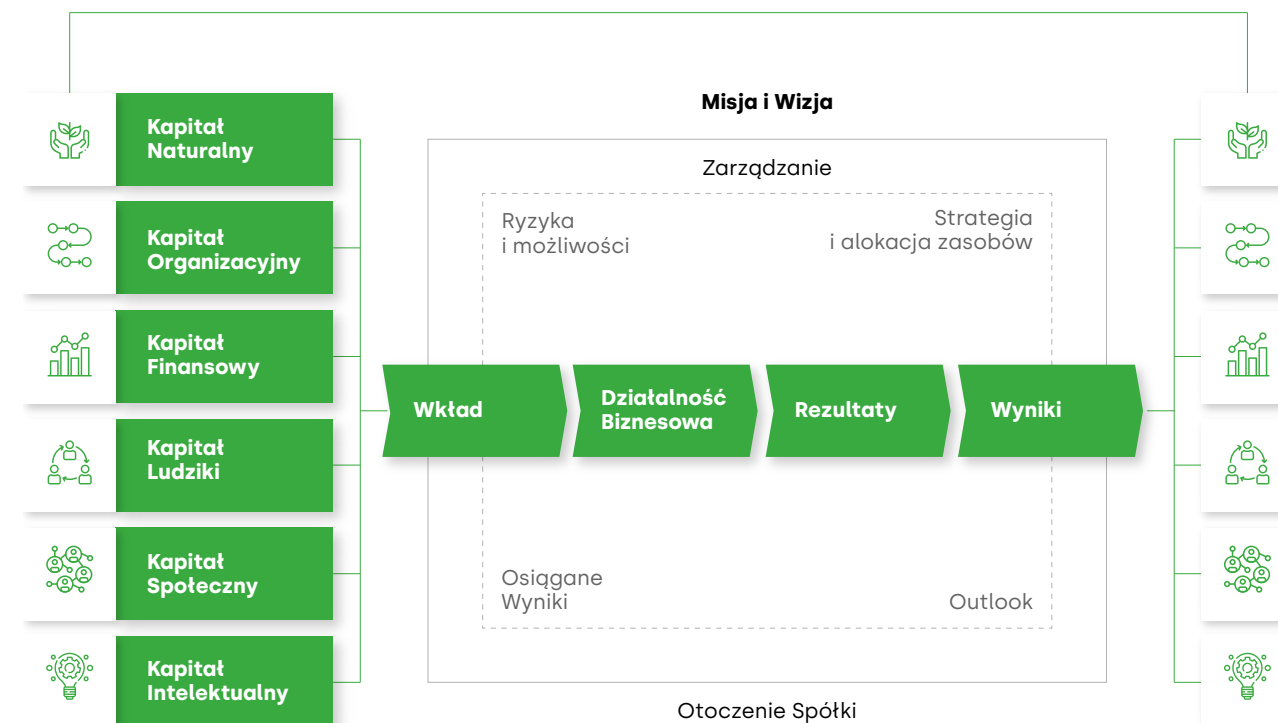
**1.3**

## MODEL TWORZENIA WARTOŚCI

Grupa Pekabex raportuje kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem w sposób zintegrowany. Raport prezentuje istotne informacje na temat strategii, wyników, szans, ryzyk i zarządzania Grupą, ukazując je w kontekście otoczenia i najbardziej prawdopodobnych scenariuszy jego zmian w przyszłości (Outlook).

Prezentacja procesu tworzenia wartości w Grupie Pekabex obok modelu biznesowego obejmuje także kapitały (finansowy, organizacyjny, ludzki, intelektualny, społeczny i naturalny), jak również zmiany, jakie zachodzą w tych kapitałach i ich wykorzystaniu. Taki sposób prezentacji pozwala jeszcze lepiej odzwierciedlić nie tylko ważne uwarunkowania i wskaźniki finansowe, ale także cały szereg kwestii, które w bardziej skomplikowany, niebezpośredni sposób odgrywają rolę w tworzeniu wartości, istotnie wpływając na osiągnięte wyniki ekonomiczne.

Pogłębiona prezentacja kluczowych kwestii finansowych i pozafinansowych pozwala lepiej pokazać czynniki ważne dla interesariuszy Grupy, w szczególności te dotyczące okresu dłuższego niż perspektywa jej strategii i odnoszące się do fundamentów jej podejścia do zrównoważonego rozwoju.



## KAPITAŁY

Zgodnie z koncepcją raportowania zintegrowanego procesy mające miejsce w Grupie są przez nią postrzegane całościowo, z punktu widzenia tworzenia wartości dla jej interesariuszy.

Można je ująć za pomocą sześciu kapitałów.

Parking wielopiętrowy dla klienta ECHO Investment przy ul. Siewawy, Poznań







## **Kapitał Finansowy**

Kapitał finansowy Grupy Pekabex to wypracowane środki własne, przepływy pieniężne będące wynikiem realizacji rentownych kontraktów oraz zewnętrzne finansowanie (m.in. przez banki i giełdę) i linie gwarancyjne pozyskane w instytucjach finansowych.

Najważniejszym aspektem kapitału finansowego jest zapewnienie stabilności i wiarygodności Grupy dla inwestorów, pracowników, dostawców, odbiorców oraz pozostałych interesariuszy.

Kapitał finansowy umożliwia elastyczność i zapewnia bezpieczeństwo operacyjne, dzięki czemu Grupa jest w stanie realizować nawet kilka dużych, kapitałochłonnych projektów jednocześnie oraz własne, pilotażowe projekty. Pozwala on na utrzymanie i rozbudowę mocy produkcyjnych oraz na budowę silnej i stabilnej organizacji, gotowej do dalszego rozwoju. Dzięki niemu również w przypadku niesprzyjających warunków zewnętrznych Grupa może spokojnie realizować podjęte zobowiązania.

Z kapitałem finansowym wiążą się procesy jego pozyskiwania z wewnętrznych instytucji oraz wypracowywania, poprzez dobre planowanie i profesjonalne zarządzanie produkcją i realizacją kontraktów.

### **Kluczowe Wkłady Dotyczące Kapitału**

- Dzięki kapitałowi finansowemu Grupa ma możliwość finansowania realizacji kontraktów (zakup materiałów, produkcja etc.) do czasu otrzymania zapłaty za wykonane usługi i dostarczone towary, a także ekspansji na rynku krajowym i zagranicznym, co przyczynia się do wzrostu jej wartości
- Kapitał finansowy i osiąganie pozytywnych wyników zapewnia Grupie zaufanie inwestorów, instytucji finansowych i pracowników
- Kapitał finansowy zapewnia finansowanie pozostałych kapitałów

### **Zarządzanie Kapitałem**

Grupa Pekabex prowadzi szereg działań mających na celu zarządzanie wynikami z kapitału finansowego. Są to m.in.:

- zarządzanie portfelem zleceń
- planowanie przepływów długo- i krótkoterminowych
- zabezpieczanie przepływów ze względu na ryzyka
- weryfikacja klientów pod kątem zdolności kredytowej
- monitorowanie należności
- realizacja polityki zabezpieczeń
- inwestowanie w moce produkcyjne
- automatyzacja i informatyzacja procesów, ukierunkowane na zwiększanie wydajności
- wprowadzanie nowych, innowacyjnych produktów
- rozszerzanie działalności o nowe segmenty

### **Osiągnięte Rezultaty**

- Aktywa razem: 905 364 tys. zł
- Należności: 255 528 tys. zł
- Środki pieniężne: 104 797 tys. zł
- Kapitał własny: 361 721 tys. zł
- Zobowiązania długoterminowe: 198 319 tys. zł
- Zobowiązania krótkoterminowe: 345 323 tys. zł
- Przychody ze sprzedaży: 952 327 tys. zł
- EBITDA: 89 454 tys. zł
- Zysk netto: 57 900 tys. zł
- Dług netto: 100 116 tys. zł
- Dostępne limity gwarancyjne: 457 802 tys. zł (w tym wykorzystane 257 563 tys. zł)
- Wybudowanie nowego zakładu produkcyjnego w Gdańsku
- Wybudowanie nowej hali produkcyjnej w Mszczonowie
- Realizacja nowych projektów deweloperskich
- Akwizycja na rynku niemieckim



## **Kapitał Ludzki**

Kapitał ludzki to dla Pekabex przede wszystkim człowiek, który posiada wiedzę i doświadczenie oraz dąży do realizacji celów Grupy, przez co kreuje dla niej wartość oraz zdobywa nowe umiejętności.

Pekabex to firma inżynierska, dlatego to od inżynierów w dużej mierze zależy jej sukces. Specjalistyczna wiedza oraz doświadczenie to obok aktywów materialnych drugi kluczowy kapitał Grupy. Jest on niezbędny na każdym etapie realizacji procesów wewnątrz organizacji, począwszy od sprzedaży i projektowania, poprzez zamówienie odpowiednich surowców i materiałów, organizację pracy, produkcję elementów, kontrolę ich jakości i bezpieczny transport, aż po montaż na placu budowy, a w przypadku kompleksowej realizacji – również zaplanowanie i zorganizowanie dla inwestora całego procesu budowy.

W działach wspierających pracownicy Grupy czuwają nad odpowiednim zabezpieczeniem organizacyjnym, prawnym, finansowym i księgowym prowadzonej działalności. Zapewniają rzetelne i terminowe raportowanie wyników osiąganych przez Grupę, dzięki czemu Zarząd może podejmować decyzje w sprawie rozwoju firmy w oparciu o bieżące dane.

Pracownicy Grupy posiadają odpowiednie wykształcenie oraz kwalifikacje. Są zaangażowani, zmotywowani, elastyczni i gotowi do niestandardowych działań.

### **Kluczowe Wkłady Dotyczące Kapitału**

- Wykwalifikowana kadra inżynierska i specjalistyczna posiada wiedzę i doświadczenie branżowe
- Grupa wdrożyła system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy oparty o normę BS OHSAS 18001:2007
- W Grupie wdrożono procedurę BHP dla podwykonawców i zewnętrznych wykonawców
- Grupa zatrudnia z rynków zewnętrznych i osoby zagrożone wykluczeniem społecznym
- Grupa zapewnia środki ochrony osobistej w związku z pandemią COVID-19 i wdrożyła procedury mające na celu maksymalne ograniczenia ryzyka w miejscu pracy – zarówno w zakładach produkcyjnych jak i w biurach

### **Zarządzanie Kapitałem**

Grupa Pekabex prowadzi liczne działania mające na celu zarządzanie wspomnianym kapitałem. Są to m.in.:

- zapewnianie pracownikom odpowiednich warunków BHP
- umożliwianie pracownikom rozwoju, np. poprzez dostęp do odpowiednich szkoleń
- zapewnianie licznych benefitów pracowniczych
- otwartość na zatrudnianie osób z zagranicy i ich szkolenie
- otwartość na inicjatywy pracownicze budujące pozytywną atmosferę pracy i wzmacniające relacje
- zatrudnianie osób skazanych i pozytywny wpływ na ich resocjalizację

### **Osiągnięte Rezultaty**

- Liczba miejsc pracy (pracownicy oraz osoby współpracujące) we wszystkich spółkach Grupy: ok. 2 000 osób
- Liczba pracowników zagranicznych (obcokrajowców): 307
- Liczba zatrudnionych osób skazanych: 25
- Wydatki na szkolenia w 2020 roku: ok. 393 tys. zł
- Dofinansowanie wydarzeń ważnych dla pracowników (poza organizacją firmowych wydarzeń integracyjnych), takich jak zespołowe i indywidualne aktywności sportowe
- Dystrybucja środków ochrony osobistej (płynów, maseczek, rękawiczek)



## **Kapitał Intelektualny**

Kapitał intelektualny Grupy Pekabex oparty jest o doświadczenie i wiedzę odpowiednio dobranej kadry, ciągłą walidację istniejących rozwiązań, a także specjalistyczne oprogramowanie (np. do projektowania). W Grupie pracuje zespół wykwalifikowanych projektantów i inżynierów, których pomysły są rozwijane i wdrażane.

Firma posiada własne Centrum Badawczo-Rozwojowe, w ramach którego prowadzi badania akustyczne, wytrzymałościowe i ognioodporności; Grupa zarejestrowała własne wzory użytkowe oraz oczekuje na decyzje w sprawie kolejnych zgłoszonych do rejestracji praw ochronnych oraz patentów. Kapitał intelektualny pozwala Grupie opracowywać efektywne, optymalne i bezpieczne rozwiązania konstrukcyjne i produktowe.

### **Kluczowe Wkłady Dotyczące Kapitału**

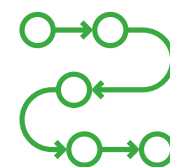
- W Grupie wdrożono procedury tworzenia i zatwierdzania dokumentacji oraz realizacji kontraktów
- Kluczowym działaniem jest optymalizacja rozwiązań i procesów
- Rozwiązania techniczne i informatyczne przekładają się na wydajność produkcji i montażu, a co za tym idzie – na wartość/rentowność kontraktów
- Indywidualne rozwiązania produktowe są dostosowane do potrzeb odbiorców

### **Zarządzanie Kapitałem**

- Grupa jest aktywnym uczestnikiem konferencji naukowych i branżowych
- Grupa współpracuje z uczelniami technicznymi i instytutami badawczymi
- Grupa jest zaangażowana w różnego rodzaju inicjatywy wspierające nowe pomysły i współpracę przedsiębiorstw, np. członkostwo w Polsko-Niemieckiej Izbie Przemysłowo-Handlowej (AHK)
- Grupa jest aktywnym członkiem stowarzyszeń działających na rzecz rozwoju sektora budowlanego, np. Stowarzyszenia Producentów Betonu

### **Osiągnięte Rezultaty**

- Grupa posiada Centrum Badawczo-Rozwojowe, w ramach którego funkcjonują zespoły zajmujące się określonymi zagadnieniami
- W 2020 roku Grupa zgłosiła do Urzędu Patentowego 1 wzór użytkowy i 1 wynalazek
- W 2020 roku Grupa kontynuowała współpracę z uczelniami wyższymi i szkołami zawodowymi
- Grupa organizuje konkurs na najlepszą pracę dyplomową
- Grupa zaprojektowała i wybudowała nowoczesny, zautomatyzowany zakład produkcyjny w Gdańsku otwarty w 2020 roku
- Pekabex wraz z inżynierskim start-upem ReBuild stworzył i uruchomił zautomatyzowaną linię do szycia maseczek, na której wyprodukowano już ponad 150 tys. maseczek
- Grupa zaprojektowała i wykonała zautomatyzowany wózek ewakuacyjny do transportu elementów tubingowanych



## **Kapitał Organizacyjny**

Kapitał organizacyjny Grupy Pekabex to przede wszystkim jej struktura organizacyjna, misja, wizja, strategia, cele operacyjne i strategiczne. Składają się na niego także wewnętrzne procedury (działowe i międzydziałowe), regulaminy, instrukcje, zarządzenia i procesy wewnętrzne wraz z odpowiedzialnymi za nie osobami.

Kapitał organizacyjny Grupy to wreszcie podział kompetencji pomiędzy działy i ich wzajemne oddziaływanie, powodujące nieustanny rozwój – ludzi, infrastruktury, fabryk.

### **Kluczowe Wkłady Dotyczące Kapitału**

- Grupa w trybie ciągłym analizuje potrzeby w zakresie doskonalenia lub tworzenia procesów i procedur
- W Grupie funkcjonuje sprawny system kontroli
- Struktura Grupy sprzyja sprawnemu podejmowaniu decyzji
- Poprawne zdefiniowanie osób i jednostek odpowiedzialnych za poszczególne procesy zapewnia ich sprawną realizację

### **Zarządzanie Kapitałem**

- Władze Spółki definiują i komunikują strategię, misję, wizję i cele
- Grupa posiada procedury wewnętrzne regulujące odpowiedzialność w poszczególnych działach
- Grupa redaguje biuletyny wewnętrzne, m.in. drukowany kwartalnik pracowniczy, który wspiera komunikację
- Pracownicy regularnie odbywają spotkania działowe
- Zarząd cyklicznie spotyka się z menadżerami, co umożliwia wymianę informacji o działaniach i ich wynikach
- Zarząd zatwierdza ogólnofirmowe procedury mające na celu lepszą organizację procesów

### **Osiągnięte Rezultaty**

- W 2020 roku Grupa kontynuowała wdrażanie nowego systemu typu ERP (Gardens)
- Grupa rozwija struktury organizacyjne zajmujące się nowymi obszarami i segmentami działalności (segment realizacji projektów deweloperskich)
- W 2020 roku Grupa zakupiła udziały w spółce prawa niemieckiego
- W Grupie stale opracowywane i aktualizowane są procedury
- Grupa dba o terminowe raportowanie oraz o realizowanie kontraktów zgodnie z ich harmonogramami
- Grupa przyjęła 21 lipca 2020 roku politykę wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej





## **Kapitał Społeczny**

Kapitał społeczny dla Grupy Pekabex to utrzymywanie szerokich kontaktów z partnerami społecznymi: organizacjami, instytucjami i społecznościami.

Interesariuszami, z którymi Grupa utrzymuje relacje, są klienci, pracownicy, potencjalni pracownicy, społeczności lokalne, środowiska szkolne i naukowe, dostawcy, media, udziałowcy i inwestorzy, urzędy, banki i inne instytucje finansowe.

### **Kluczowe Wkłady Dotyczące Kapitału**

- Grupa stawia na wieloletnie, zaangażowane relacje z klientami i jest otwarta na różnorodne działania
- Grupa wykazuje chęć rozwiązywania potencjalnych konfliktów ze społecznościami lokalnymi i jest otwarta na różnorodność
- Firma angażuje się w inicjatywy podejmowane przez lokalne społeczności i wspiera je finansowo
- Grupa podnosi jakość życia społeczności poprzez angażowanie się w budowę obiektów użyteczności publicznej; dzięki prefabrykacji znacznie skraca się czas budowy i mieszkańcy krócej znoszą uciążliwości związane z inwestycjami, np. drogowymi

### **Zarządzanie Kapitałem**

- Grupa utrzymuje dobre relacje z władzami i organizacjami lokalnymi i parafiami
- Grupa informuje, online i offline, o wpływie swojej działalności na społeczności
- Grupa dba o relacje z uczelniami, które przekładają się na wzrost jej kapitału ludzkiego oraz intelektualnego
- Pekabex regularnie komunikuje się z inwestorami, zwłaszcza w formie publikowania raportów oraz okresowej organizacji spotkań
- Grupa jest płatnikiem podatków lokalnych, dzięki czemu przyczynia się do rozwoju regionów
- Pekabex na bieżąco współpracuje z mediami w celu komunikowania interesariuszom szerszego spojrzenia na swoją działalność

### **Osiągnięte Rezultaty**

- W 2020 roku Grupa dołączyła do nowych inicjatyw biznesowych np. została członkiem Polsko-Niemieckiej Izby Przemysłowo-Handlowej (AHK)
- W 2020 roku Grupa kontynuowała współpracę z Wyższą Szkołą Logistyki w Poznaniu (studia dualne)
- Pekabex stale współpracuje z Państwowymi Szkołami Budownictwa w Gdańsku oraz prowadzi klasy patronackie w Zespole Szkół Budownictwa nr 1 w Poznaniu
- W 2020 roku Grupa zapłaciła łącznie 2 890 tys. zł z tytułu podatku od nieruchomości
- Grupa zapłaciła w 2021\* roku podatek za wieczyste użytkowanie za 2020 rok w wysokości 1 057 tys. zł.

\*Termin zapłaty wynikał z ustawy z dnia 2 marca 2020 rok o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych



## **Kapitał Naturalny**

Kapitałem naturalnym Grupy jest ograniczanie bezpośredniego i pośredniego wpływu na środowisko naturalne, ograniczanie zużycia zasobów oraz możliwość lepszej kontroli emisji zanieczyszczeń związanych z produkcją budowlaną.

### **Kluczowe Wkłady Dotyczące Kapitału**

- Podstawowe zasady postępowania Grupy w kwestiach środowiskowych:
- racjonalne wykorzystanie zasobów oraz optymalna gospodarka energetyczna
  - ograniczanie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego
  - dążenie do minimalizacji ilości wytwarzanych odpadów oraz poddawanie ich procesom recyklingu i odzysku
  - ograniczanie emisji hałasu
  - wzrost świadomości ekologicznej pracowników
  - dbałość o środowisko na każdym etapie procesu technologicznego
  - współpraca ze społecznościami lokalnymi w celu ochrony środowiska naturalnego

### **Zarządzanie Kapitałem**

- Grupa optymalizuje zużycie surowców, materiałów i nośników energii
- Grupa stale modernizuje posiadany park maszynowy i zwiększa poziom automatyzacji produkcji
- W Grupie stosowany jest zamknięty obieg wody, kontrola odpadów, recykling, filtry
- W Grupie funkcjonuje Polityka Środowiskowa
- Grupa prowadzi nadzór nad kwestiami związanymi z kapitałem naturalnym
- Logistyka Grupy jest oparta wyłącznie o firmy, które przestrzegają co najmniej standardów Euro 6 w zakresie emisji spalin
- Grupa prowadzi intensywne prace mające na celu zdefiniowanie kompleksowej strategii Grupy w obliczu globalnych wyzwań klimatycznych

### **Osiągnięte Rezultaty**

- Grupa Pekabex poprawiła kontrolę emisji i zapobieganie awariom środowiskowym poprzez wprowadzenie systemowego zarządzania ryzykiem i wdrożenie procedur postępowania w sytuacjach awaryjnych
- Grupa kontroluje odpady na etapie montażu – nawet 100% użytych materiałów może być powtórnie wykorzystanych
- Pekabex prowadzi odzysk surowców – do dalszej produkcji używana jest stal odpadowa
- Grupa pozyskuje kruszywo ze źródeł naturalnych, a cement od firm, których sposób produkcji jest odpowiedzialny społecznie
- Kupowana przez Grupę stal jest w 90% pozyskiwana z materiału przetworzonego – tylko 10% pochodzi z rud żelaza
- W 2020 roku Grupa nie zapłaciła istotnych kar ani nie zostały na nią nałożone istotne sankcje pozafinansowe z tytułu nieprzestrzegania prawa i regulacji dotyczących ochrony środowiska
- Dzięki zrealizowanej inwestycji modernizacji kotłowni znacznie spadło zużycie gazu w zakładzie i centrali Grupy w Poznaniu (zużycie w 2020 roku było niższe o ponad 80% w stosunku do roku sprzed modernizacji -2017)
- Grupa zainstalowała panele fotowoltaiczne w zakładzie produkcyjnym w Mszczonowie
- Udział inwestycji w standardzie BREEM/LEED w przychodach operacyjnych Pekabex Bet wyniósł w 2020 roku 15%

## ZNACZĄCE UMOWY

Spółka zależna od Emitenta, Pekabex Bet S.A., zawarła w 2020 roku oraz po dacie bilansowej, w toku zwykłej działalności operacyjnej, znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.



Osiedle mieszkaniowe Kvarnbacken w Norrköping, Szwecja

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
8 stycznia 2020	MLP Pruszków II sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku magazynowego oraz trzykondygnacyjnego budynku socjalno – biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Moszna – Parcela na terenie Centrum Logistycznego MPL	3%	EUR
23 stycznia 2020	Wittchen S.A.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku magazynowego oraz infrastruktury towarzyszącej w Palmirach	2%	PLN
12 marca 2020	LUK sp. z o. o. S.K.A.	Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji „Retail Park Diamentowa” stanowiącej zespół budynków handlowo – usługowych przy ul. Diamentowej w Lublinie	3%	PLN
24 marca 2020	Prime Construction sp. z o. o. sp.k.	Przedmiotem umowy jest wykonanie konstrukcji żelbetonowej prefabrykowanej dla inwestycji „Budowa obiektu wystawienniczo – usługowo – handlowego w Szczecinie”	3%	PLN
17 kwietnia 2020	Bielsko Logistic sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku magazynowo-biurowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą i powiązanymi ulepszeniami terenu w Bielsku-Białej	12%	EUR
24 kwietnia 2020	MDR Toruń sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z placem zabaw, drogami osiedlowymi z miejscami postojowymi naziemnymi, ciągami pieszymi, infrastrukturą techniczną, zjazdami przy ul. Okólnej w Toruniu	9%	PLN
30 kwietnia 2020	Odense Hospital Project Team Joint Venture I/S	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, wyprodukowanie, dostawa oraz montaż ścian elewacyjnych budynku DP03 dla szpitala w Odense (Dania)	3%	EUR
11 maja 2020	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest produkcja i dostawa tubingów na potrzeby inwestycji „Udrożnienie Łódzkiego Węzła Kolejowego (TEN-T), Etap II, odcinek Łódź Fabryczna – Łódź Kaliska / Łódź Żabieniec”	15%	PLN

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
29 lipca 2020	Prologis Poland REIT sp. z o. o. I S.K.A.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów oraz zapewnienie infrastruktury technicznej w Rudzie Śląskiej	3%	PLN
11 sierpnia 2020	MLP Pruszków II sp z o.o.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo inwestycji pod nazwą: „Budynek magazynowy o numerze C3B, C,D oraz dwukondygnacyjny budynek socjalno-biurowy dla hali C3B oraz dwukondygnacyjny budynek socjalno-biurowy dla hali C3C”	4%	EUR
19 sierpnia 2020	Implenia Construction GmbH NL Tunnelbau	Przedmiotem umowy jest produkcja i dostawa tubingów na inwestycję realizowaną w Berlinie	6%	EUR
1 września 2020	Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych dla zadania pod nazwą: „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kompleksowym zagospodarowaniem terenu przy ul. Celulozowej we Włocławku”	9%	PLN
3 września 2020	Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A.	Przedmiotem umowy jest rozbiórka i budowa budynku biurowo-garażowo-socjalnego „C” wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na terenie Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ – System S.A. Oddział w Rembelszczyźnie	3%	PLN
15 września 2020	Logicor (President Polska) sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest projekt i wykonanie budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów, jak również zapewnienie infrastruktury technicznej w miejscowości Błonie-Pass	6%	PLN
17 września 2020	Drutex S.A.	Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych, budowlano-montażowych oraz drogowych związanych z inwestycją „Rozbudowa budynku biurowego z parkingiem nadziemnym i podziemnym wraz z budową kotłowni gazowej i niezbędną infrastrukturą” w Bytowie	6%	PLN
18 września 2020	Skanska Sverige AB	Przedmiotem umowy jest projektowanie, produkcja, dostawa i montaż elementów prefabrykowanych budynków mieszkalnych i garażu na inwestycji zlokalizowanej w Göteborgu w Szwecji	7%	PLN
5 listopada 2020	Bart sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa zakładu produkcyjnego BART sp. z o.o. poprzez budowę hali magazynowej (etap I inwestycji) w Sulnowie	2%	PLN
3 grudnia 2020	Mokate sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa obiektu produkcyjno – magazynowego poprzez budowę nowej hali produkcyjnej w Żorach	4%	PLN
10 grudnia 2020	Skanska Sverige AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja i montaż konstrukcji prefabrykowanych na inwestycji Fredriksskans zlokalizowanej w miejscowości Kalmar w Szwecji	2%	PLN



Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
15 grudnia 2020	Międzynarodowe Targi Poznańskie sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa parkingu wielopoziomowego na terenie Międzynarodowych Targów Poznańskich	6%	PLN
15 grudnia 2020	Skanska Sverige AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja, montaż i wykończenie konstrukcji prefabrykowanej w ramach inwestycji - Limhamn Sjostad Cementen zlokalizowanej w Malmö (Szwecja)	3%	PLN
15 stycznia 2021	Winthrop Technologies GmbH	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie konstrukcji prefabrykowanej w ramach inwestycji budowy budynku – FR11 Data Centre we Frankfurcie nad Menem	4%	EUR
19 stycznia 2021	MLP Pruszków II sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie inwestycji pod nazwą „Budynek magazynowy o numerze C4 w osiach 6-11/N-H oraz jednokondygnacyjny budynek socjalno-biurowy dla hali C4”	3%	EUR
26 stycznia 2021	Bart sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa zakładu produkcyjnego BART sp. z o.o. poprzez budowę hali magazynowej (etap II inwestycji) w Sulnowie	4%	PLN
5 lutego 2021	Toto Societa Per Azioni Construzioni Generali S.A. Oddział w Polsce	Przedmiotem umowy jest wyprodukowanie i dostarczenie elementów prefabrykowanych dla wykonania drogowych obiektów inżynierskich	4%	PLN
3 marca 2021	NCC Sverige AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja, dostawa i montaż konstrukcji prefabrykowanej dla trzech budynków mieszkalnych w Malmö w Szwecji	2%	PLN
8 marca 2021	SK Engineering & Construction Co. Ltd. sp. z o.o. Oddział w Polsce	Przedmiotem umowy jest wykonanie konstrukcji dla inwestycji budowy II etapu fabryki produkcji baterii litowo-jonowych M-Project for Poland Ph-2 zlokalizowanej w Dąbrowie Górniczej, Tucznowa	7%	PLN
19 marca 2021	BIMs Plus FHH sp. z o. o. Górny Śląsk sp. k.	Przedmiotem umowy jest wykonanie prac budowlanych i prac z nimi związanych w zakresie inwestycji polegającej na rozbudowie hali magazynowej położonej w Przyszowicach	6%	PLN
31 marca 2021	Prologis Poland XLIII sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów oraz zapewnienie infrastruktury technicznej w Poznaniu DC2 Prologis Park Poznań III	10%	PLN
7 kwietnia 2021	MDR Sianów sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa siedmiu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych 4-kondygnacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości gruntowej położonej w Sianowie przy ul. Słowackiego	4%	PLN

**1.6**

**POZOSTAŁE  
ZNACZĄCE UMOWY  
PODPISANE W OKRESIE  
SPRAWOZDAWCZYM  
ORAZ PO DACIE  
BILANSOWEJ**

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
29 czerwca 2020	Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o.	Umowa inwestycyjna dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie apartamentów mieszkalnych, Senioralnych Mieszkań Serwisowanych Origin SMS, oraz Hotelu Rehabilitacyjnego Origin ReVital**	14%	PLN

\* Wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2019 roku

\*\* Umowa opisana szerzej w nocie 3

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
10 grudnia 2020	Fundusz Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych Zarządzany przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	Umowa dot. współpracy z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych w celu łącznego nabycia 100% udziałów w niemieckiej firmie G+M GmbH i zależnej od niej spółce FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH. Celem Umowy jest wspólna realizacja przez Grupę i Fundusz projektu, polegającego na rozwoju i maksymalizacji wartości przejętych podmiotów oraz osiągnięciu zysków z inwestycji. Na mocy postanowień umowy Grupa będzie zarządzała operacyjnie przejętymi podmiotami a Fundusz działać będzie jako mniejszościowy inwestor finansowy**	5%	EUR
15 grudnia 2020	Weber-GmbH oraz Bernhard Göhl Hoch- und Tiefbau GmbH	Na podstawie Umowy Grupa Pekabex łącznie z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych nabyli łącznie 100% udziałów (wraz ze związanymi z nimi prawami i obowiązkami) w niemieckiej firmie G+M GmbH i zależnej od niej spółce FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH. Grupa nabyła 76% udziałów, a Fundusz nabył 24% udziałów**	5%	EUR

\* Wartość nabycia udziałów przez Grupę określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2019 roku

\*\* Umowa opisana szerzej w nocie 3

**W 2020 roku GK Pekabex zawarła umowy ubezpieczenia, w tym aneksy wydłużające okres obowiązywania umów ubezpieczeniowych**

z: AVIVA TUO S.A., AXA Ubezpieczenia Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A., Colonnade Insurance S.A., Chubb European Group SE, InterRisk TU S.A. Vienna Insurance Group, PZU, Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A., TUIR Warta. Obejmowały one m.in.:

- ubezpieczenie mienia od zdarzeń losowych
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej
- ubezpieczenie ładunków w transporcie

- ubezpieczenie ryzyk budowlano-montażowych w inwestycjach krajowych i zagranicznych
- ubezpieczenie mienia, maszyn i urządzeń od wszystkich ryzyk
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk
- ubezpieczenie NNW pracowników
- ubezpieczenia dedykowane (OC członków Zarządu, prowadzenie ksiąg rachunkowych, OC inżynierów, projektantów i architektów, od utraty zysku, OC karno-skarbowe)
- ubezpieczenie od ryzyk cybernetycznych
- ubezpieczenie kosztów leczenia w zagranicznych podróżach służbowych

Umowy na ubezpieczeniowe linie gwarancyjne (dotyczy gwarancji kontraktowych), które Grupa posiadała na koniec 2020 roku, przedstawiały się następująco:

Nazwa gwaranta	Kwota limitu na dzień bilansowy (w tys. zł)	Okres obowiązywania	Zmiany w 2020 roku oraz po dniu bilansowym
Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A.	20 000	31.01.2022	Po dniu bilansowym, 11 stycznia 2021 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: <ul style="list-style-type: none"> <li>• przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 31 stycznia 2022 roku</li> <li>• zwiększenia wartości limitu do kwoty 20 mln zł</li> <li>• ustalenia limitu dla pojedynczej gwarancji w wysokości 4,5 mln zł</li> </ul>
Towarzystwo Ubezpieczeń Europa S.A.	6 000	czas nieokreślony	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	20 000	czas nieokreślony	W dniu 6 marca 2020 roku podpisano aneks do umowy dotyczący ustaleń oraz doprecyzowania wzorów gwarancji ubezpieczeniowych.
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group	9 500	14.01.2021	W dniu 17 kwietnia 2020 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: <ul style="list-style-type: none"> <li>• przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 14 stycznia 2021 roku</li> <li>• zwiększenia wartości limitu do kwoty 9,5 mln zł</li> </ul>
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	40 000	czas nieokreślony	W dniu 18 grudnia 2020 roku podpisano aneks do umowy dotyczący zwiększenia wartości limitu do kwoty 40 mln zł
Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A.	3 000	czas nieokreślony	
Wiener Insurance Group (dawniej: Gothaer TU S.A.)	7 000	06.12.2021	W dniu 11 grudnia 2020 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: <ul style="list-style-type: none"> <li>• przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 6 grudnia 2021 roku</li> <li>• zwiększenia wartości limitu do kwoty 7 mln zł</li> <li>• ustalenia limitu dla pojedynczej gwarancji w wysokości 3 mln zł</li> </ul>



Biurowiec Drutex, Bytów

Nazwa gwaranta	Kwota limitu na dzień bilansowy (w tys. zł)	Okres obowiązywania	Zmiany w 2020 roku oraz po dniu bilansowym
AXA Ubezpieczenia TUIR S.A.	10 000	31.01.2021	W dniu 7 lutego 2020 roku podpisano aneks do umowy dotyczący przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 31 stycznia 2021 roku
Generali TU S.A.	10 000	08.12.2021	W dniu 9 grudnia 2020 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: <ul style="list-style-type: none"> <li>• przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 8 grudnia 2020 roku</li> <li>• zwiększenia wartości limitu do kwoty 10 mln zł</li> </ul>
PZU S.A.	10 000	19.08.2021	W dniu 20 sierpnia 2020 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: <ul style="list-style-type: none"> <li>• przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 19 sierpnia 2021 roku</li> <li>• zwiększenia wartości limitu do kwoty 10 mln zł</li> </ul>
<b>Suma</b>	<b>135 500</b>		

Powyższa tabela nie zawiera 4 limitów na ubezpieczeniowe linie gwarancyjne posiadane przez spółkę prawa niemieckiego FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH. Wartość tych linii w przeliczeniu na złote po kursie średnim NBP z dnia 31 grudnia 2020 roku wyniosła na dzień bilansowy 41 995 tys. zł.

14 lipca 2020 roku Rada Nadzorcza Pekabex S.A. podjęła uchwałę o wyborze firmy Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k., wpisanej pod numerem 4055 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, do przeprowadzenia przeglądu sprawozdań finansowych Pekabex S.A. i Grupy Pekabex za pierwsze półrocze 2020 roku oraz badania sprawozdań finansowych Pekabex S.A. i Grupy Pekabex za rok 2020.

Uchwałę Rady Nadzorczej poprzedziło podjęcie uchwały przez Komitet Audytu Spółki, zgodnie z którą zatwierdził on sprawozdanie Zarządu z postępowania w sprawie wyboru firmy audytorskiej, a także zarekomendował Radzie wybór firmy Grant Thornton Polska.

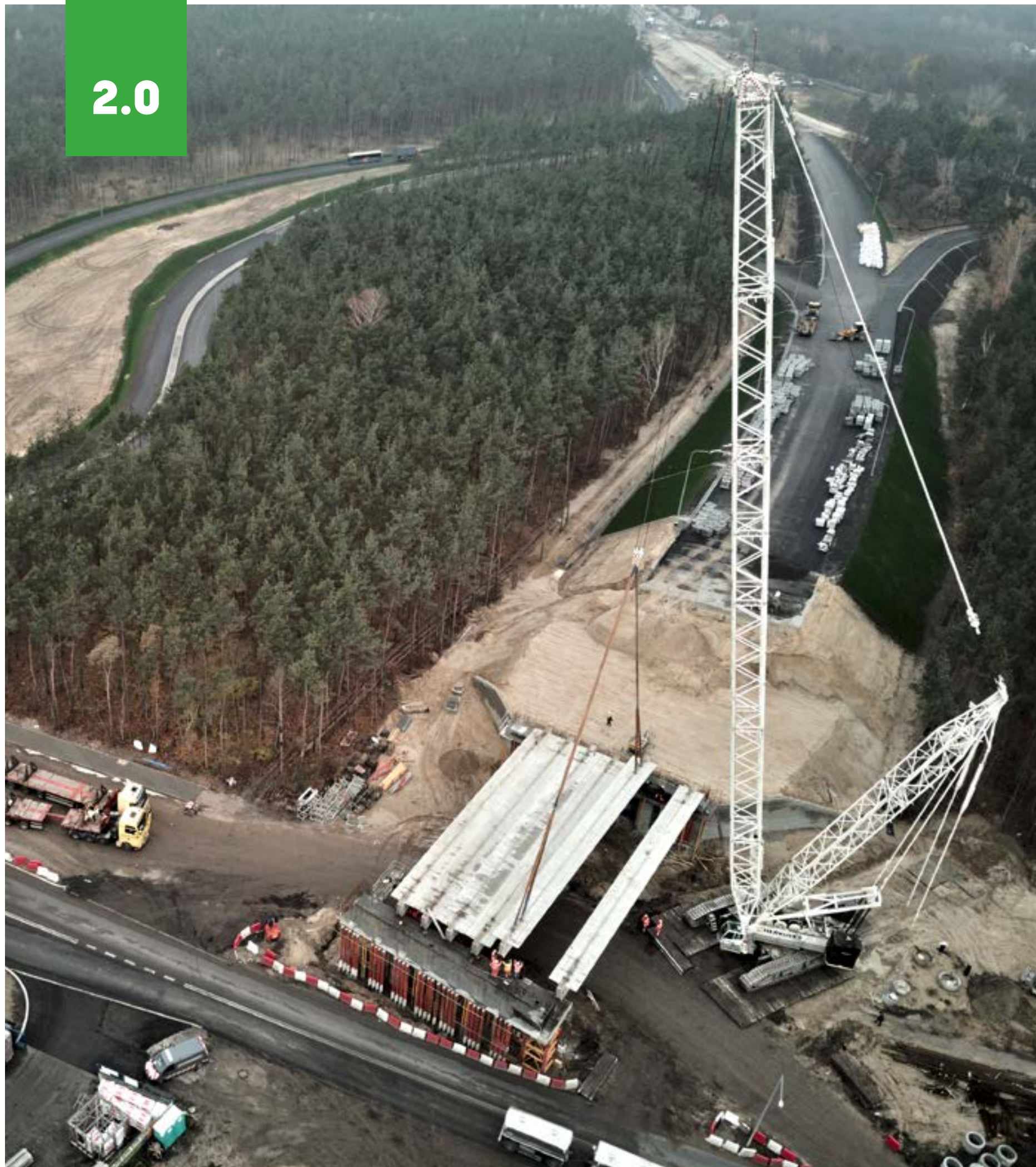
Umowa między Pekabex S.A. a firmą audytorską została zawarta z dniem 5 listopada 2020 roku i dotyczy okresu wskazanego powyżej. Spółka korzysta z usług wspomnianej firmy od czasu wejścia na giełdę w 2015 roku, w tym skorzystała z usługi badania prospektu emisyjnego.

Informacja o wynagrodzeniu audytora została przedstawiona w notcie nr 31.5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe znaczące umowy dotyczące finansowania Grupy zostały opisane w rozdziale 3 niniejszego raportu.



2.0



GRI: 102-16

## Strategia i rozwój Grupy Pekabex

Misja Grupy:

**Wierzimy, że prefabrykacja jest technologią przyszłości w budownictwie**

Wizja Grupy:

**Chcemy być Top 5 w Europie, żeby tworząc nowe trendy budować ekologiczne, efektywne i piękne obiekty**

Celem strategicznym Grupy jest bezpieczny rozwój, uwzględniający oczekiwania akcjonariuszy, klientów i innych grup interesariuszy, bazujący na zdrowej, kompetentnej organizacji i zasobach wewnętrznych, wspierany przez stabilne zaplecze finansowe oraz odpowiednie procesy wewnętrzne. Rosnące wyzwania związane z ogólnymi zmianami klimatycznymi są przedmiotem wnikliwej analizy strategicznej Zarządu Grupy. Realne cele związane z redukcją emisji gazów cieplarnianych w całym łańcuchu wartości z uwzględnieniem celu redukcji emisji w strategii firmy, będą jednym z głównych elementów opracowywanej strategii klimatycznej Grupy Kapitałowej Pekabex.

Dotychczas obrana strategia na lata 2020-2024 potwierdza, że przyjęte kierunki rozwoju są właściwe. Dotychczasowe założenia strategiczne będą konsekwentnie aktualizowane i ich realizacja będzie kontynuowana w kolejnych latach. Grupa zamierza w dalszym ciągu umacniać wiodącą pozycję na rynku poprzez realizację kolejnych inwestycji i projektów biznesowych w różnych obszarach aktywności Grupy.

Główne kierunki działań w ramach realizacji tego celu to przede wszystkim:

- wzrost i dywersyfikacja sprzedaży również poprzez ekspansję zagraniczną,
- wzrost łańcucha wartości, głównie poprzez oferowanie kompleksowych rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo i funkcjonalność obiektów przy jak najbardziej ograniczonym wpływie działalności na środowisko naturalne,
- dostarczanie nowoczesnych technologii,
- rozwój potencjału technicznego, operacyjnego i finansowego Grupy,
- elastyczność działania przy jednoczesnej zwinności i optymalizacji kosztowej,
- budowanie zaufania do marki.

Montaż belek mostowych, Przechowa





Hala Prologis, Ruda Śląska

#### **Wzrost i dywersyfikacja sprzedaży**

- Rozwój w segmencie budownictwa mieszkaniowego w Polsce i rozwój oferty dla niego
- Wzrost skuteczności sprzedaży
- Zwiększanie sprzedaży na rynku skandynawskim i niemieckim, w szczególności poprzez oferowanie coraz bardziej zaawansowanych i kompleksowych rozwiązań w zakresie prefabrykacji, jak również rozwiązań inżynierskich.
- Wykorzystanie dokonanej akwizycji na rynku niemieckim w celu dalszego rozwoju i umocnienia pozycji Pekabex w Niemczech
- Prowadzenie aktywnych działań mających na celu popularyzację prefabrykacji. Za pomocą wykładów, prelekcji oraz publikacji Pekabex dociera do projektantów, inwestorów i generalnych wykonawców z informacjami na temat oferowanych przez siebie rozwiązań.
- Rozbudowa mocy produkcyjnych w posiadanych zakładach.

#### **Kompleksowa oferta i innowacyjne produkty**

- Rozwijanie kompleksowych usług i rozwiązań w formule generalnego wykonawstwa, w tym łączyjących różne tech-

nologie. W opinii Zarządu zleceniodawcy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i kompleksowe (całościowe), obejmujące zarówno doradztwo w zakresie technologii prefabrykowanej, jak i projektowanie, produkcję, transport oraz montaż prefabrykatów, a także kompleksową realizację obiektów. W celu sprostania ich oczekiwaniom Grupa zamierza kontynuować oferowanie i szerokie promowanie tego rodzaju rozwiązań, także świadcząc usługi generalnego wykonawcy. W ramach kompleksowych usług Grupa bierze odpowiedzialność za całą inwestycję (bądź jej wydzielone kompletne części), podzlecając całość lub część działań (np. prace budowlane). Całościowa realizacja kontraktu umożliwia Grupie wpływ na wybór wykorzystywanej technologii, a więc kreowanie rynku dla technologii prefabrykowanej, a także na wybór dostawców prefabrykatów. Kordynowanie całego procesu budowlanego zwiększa elastyczność procesów produkcyjnych dzięki możliwości dokładniejszego planowania poziomu zapotrzebowania na prefabrykaty w określonym czasie.

- Tworzenie innowacyjnych rozwiązań konstrukcyjnych i produkcyjnych jako produktów Grupy w ramach działającego w grupie od 2017 roku Centrum Badawczo-Rozwo-

jowego. Opracowywanie nowoczesnych, innowacyjnych produktów i udoskonalanie procesów produkcyjnych w celu ograniczenia wpływu działalności Grupy na środowisko naturalne m.in. poprzez obniżenie śladu węglowego produktów (innowacyjne rozwiązania technologiczne oraz energooszczędne i niskoemisyjne materiały).

- Kontynuacja procesu rozwoju działu projektowego, dzięki czemu Grupa będzie umacniać przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.
- Wprowadzanie produktów wymagających większego nakładu pracy (np. ściany z zamontowanymi oknami) i bardziej skomplikowanych technicznie (np. tubingi) oraz innowacyjnych.

#### **Ciągła poprawa efektywności operacyjnej**

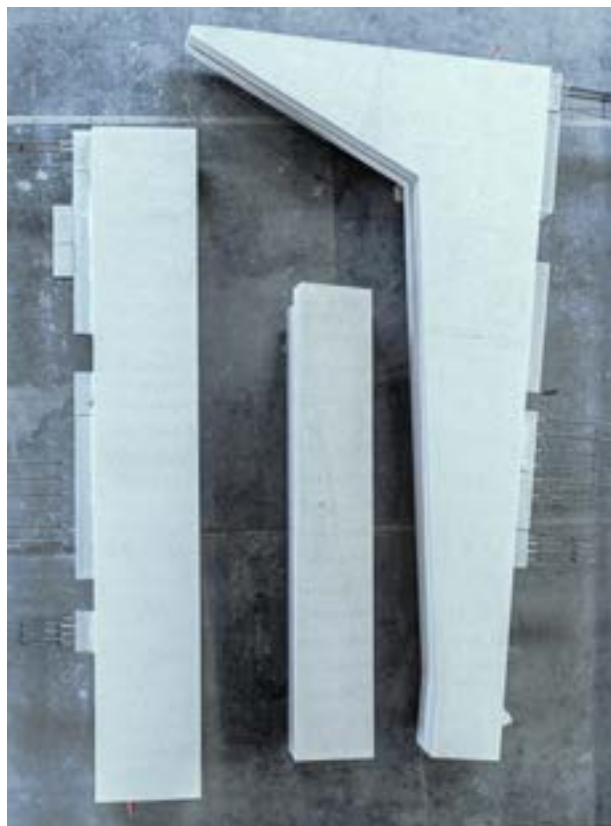
- Rozbudowa systemu monitorowania procesów, w tym projektowania, produkcji i realizacji kontraktów, w oparciu o kluczowe wskaźniki efektywności (np. koszty pracy na m<sup>3</sup> produkcji), z wykorzystaniem takich narzędzi jak systemy raportowania oraz controllingu.
- Wdrożenie kompleksowych rozwiązań informatycznych, ułatwiających przepływ informacji i zwiększających

wydajność (np. produkcyjną) oraz możliwości wykorzystania posiadanych danych do lepszego dopasowania produktów i usług do potrzeb rynku.

- Rozwijanie konstrukcji opartych na powtarzalnych elementach, w celu standaryzacji produkcji. Inwestowanie w szalunki standardowe i modułowe, które umożliwiają produkcję wszystkich elementów zgodnie z przyjętą standaryzacją, może przynieść pozytywne efekty. Dzięki tym działaniom Grupa może skrócić czas potrzebny na przygotowanie produkcji, ale również zmniejszać koszty budowy szalunków. W efekcie oferta Grupy staje się coraz bardziej elastyczna i tańsza niż oferta konkurencji.
- Automatyzacja i mechanizacja procesów mająca na celu poprawę efektywności, jakości oferowanych produktów i usług, jak również ograniczenie zapotrzebowania na pracę ludzką, głównie na stanowiskach produkcyjnych, co stanowi odpowiedź na problem braku wykwalifikowanych pracowników niższego szczebla.
- Efektywne zarządzanie łańcuchem dostaw.

Strategia Grupy Pekabex nie została formalnie przyjęta, jednak jest dostępna publicznie i jest realizowana przez Zarząd.





Elementy z białego betonu architektonicznego na osiedle Am Tacheles, Berlin

**2.1**

## BADANIA I ROZWÓJ

Pekabex, jako wiodący wytwórca konstrukcji prefabrykowanych w Polsce, posiada znaczący potencjał badawczo-rozwojowy w postaci wykwalifikowanej kadry i stale rozbudowywanego parku maszynowego.

Grupa od lat prowadzi prace nad rozwojem technologii prefabrykacji. By skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy tączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne.

Działalność badawczo-rozwojową wspomaga jej usystematyzowanie, w tym wyodrębnienie dedykowanej jednostki i określenie agendy jej prac.

W 2017 roku Pekabex Bet otrzymał dofinansowanie z Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 w ramach działania 2.1 Wsparcie inwestycji w infrastrukturę B+R przedsiębiorstw. Środki przyznano na realizację innowacyjnego projektu o nazwie „Utworzenie Centrum Badawczo-

-Rozwojowego („Centrum B+R”) w strukturze Pekabex Bet S.A.”. Dzięki powołaniu Centrum B+R Grupa uczestniczy we wzmacnianiu innowacyjności rodzimej gospodarki i promowaniu prac badawczo-rozwojowych na terenie naszego kraju. Centrum współpracuje z wyższymi uczelniami technicznymi w całej Polsce.

Prace Centrum B+R umacniają pozycję konkurencyjną Grupy dzięki generowaniu zindywidualizowanych rozwiązań, odzwierciedlających potrzeby finalnych użytkowników w Polsce oraz na rynkach europejskich (głównie niemieckim i skandynawskim). Podejmowane projekty rozwojowe mają za zadanie zwiększenie liczby skomercjalizowanych innowacyjnych produktów/technologii, co będzie miało bezpośredni pozytywny wpływ na pozycję Grupy na rynku oraz jej wyniki finansowe.

Grupa zgłosiła do odpowiednich instytucji innowacyjne rozwiązania z wielu obszarów budownictwa prefabrykowanego, których głównym celem jest usprawnienie procesu produkcji poprzez ustandaryzowanie elementów oraz ich układów, a także przyspieszenie procesu montażu na placu budowy. Grupa jest ponadto przekonana, że osiągnięcie jak największej powtarzalności procesów będzie sprzyjać podniesieniu precyzji wykonania, samodzielnej produkcji większości elementów i akcesoriów oraz obniżeniu kosztów jednostkowych.

Do tej pory Grupa zgłosiła do Urzędu Patentowego 18 wzorów użytkowych (1 w 2013 roku, 4 w 2015 roku, 3 w 2017 roku, 4 w 2018 roku oraz 5 w 2019 roku, 1 w 2020 roku), z czego otrzymała 14 praw ochronnych i oczekuje na rozpatrzenie pozostałych wniosków. Ponadto, Grupa w 2020 roku zakupiła od podmiotu zewnętrznego 1 wzór użytkowy. Grupa otrzymała 2 patenty (w 2018 roku i 2020 rok) i nadal oczekuje na wydanie patentów dla 3 zgłoszonych do rejestracji wynalazków (1 zgłoszony w 2017 roku, 1 w 2019 roku oraz 1 w 2020 roku). Do Urzędu Patentowego w 2005 roku Grupa zgłosiła 2 znaki towarowe (ochrona została przyznana w 2007 roku) a w 2019 roku zgłoszono kolejne 3 (ochrona została przyznana w 2020 roku), przy czym 1 znak towarowy został zgłoszony do Urzędu Patentowego Rzeczypospolitej Polskiej, a 2 do Urzędu Unii Europejskiej ds. Własności Intelektualnej.

Głównymi celami Grupy związanymi z Centrum Badawczo-Rozwojowym są:

- realizacja planów w zakresie prac B+R we współpracy z podmiotami zewnętrznymi,
- dalsze zwiększenie zastosowania nowoczesnej prefabrykacji betonowej w budownictwie, szczególnie mieszkaniowym, co pozwoli Grupie na udział w realizacji rządowych oraz samorządowych programów rozwoju mieszkalnictwa i umożliwi lepsze zaspokojenie zapotrzebowania rynku na nowoczesne, dostępne cenowo mieszkania,
- redukcja kosztów inwestycji budowlanych dzięki wykorzystaniu własnych, innowacyjnych rozwiązań,
- skrócenie czasu niezbędnego na realizację procesów budowlanych dzięki wykorzystaniu innowacyjnych połączeń, istotnie przyspieszających montaż na placu budowy; realizacja projektu umożliwi Grupie samodzielnie



Elementy z białego betonu architektonicznego na osiedle Am Tacheles, Berlin

- produkowanie takich połączeń, co zminimalizuje ryzyko opóźnień występujące w przypadku poddostawców,
- dostosowanie procesu produkcyjnego do zmniejszającej się dostępności siły roboczej, m.in. dzięki automatyzacji, czemu towarzyszyć będzie poprawa wydajności i parametrów jakościowych oraz wyeliminowanie błędów,
- zwiększanie udziału rozwiązań bardziej przyjaznych środowisku (np. badania nad zastosowaniem w prefabrykacji ekologicznego betonu),
- integracja personelu B+R, dotychczas prowadzącego prace badawczo-rozwojowe w ramach rozproszonego Działu Projektowego,
- wzbogacenie posiadanej aparatury o zaawansowany sprzęt badawczo-rozwojowy, umożliwiający podejmowanie prac B+R w nieosiągalnych dotąd obszarach,
- modernizacja posiadanej infrastruktury w celu stworzenia odpowiednich warunków do instalacji aparatury oraz przygotowania stanowisk do pracy specjalistycznego personelu B+R.

W 2020 roku, ze względu na pandemię COVID-19 i związany z tym reżim sanitarny, wiele naukowych, w tym cyklicznych, wydarzeń nie odbyło się lub miały formę on-line. Pekabex aktywnie wspiera konferencje naukowe i seminaria jako sponsor i kontrybutor merytoryczny, dlatego również w 2020 roku te aktywności były kontynuowane, a przedstawiciele Grupy byli uczestnikami najciekawszych wydarzeń branżowych, samodzielnie lub wspólnie z partnerami. W 2020 roku przedstawiciele Grupy uczestniczyli m.in. w następujących wydarzeniach:

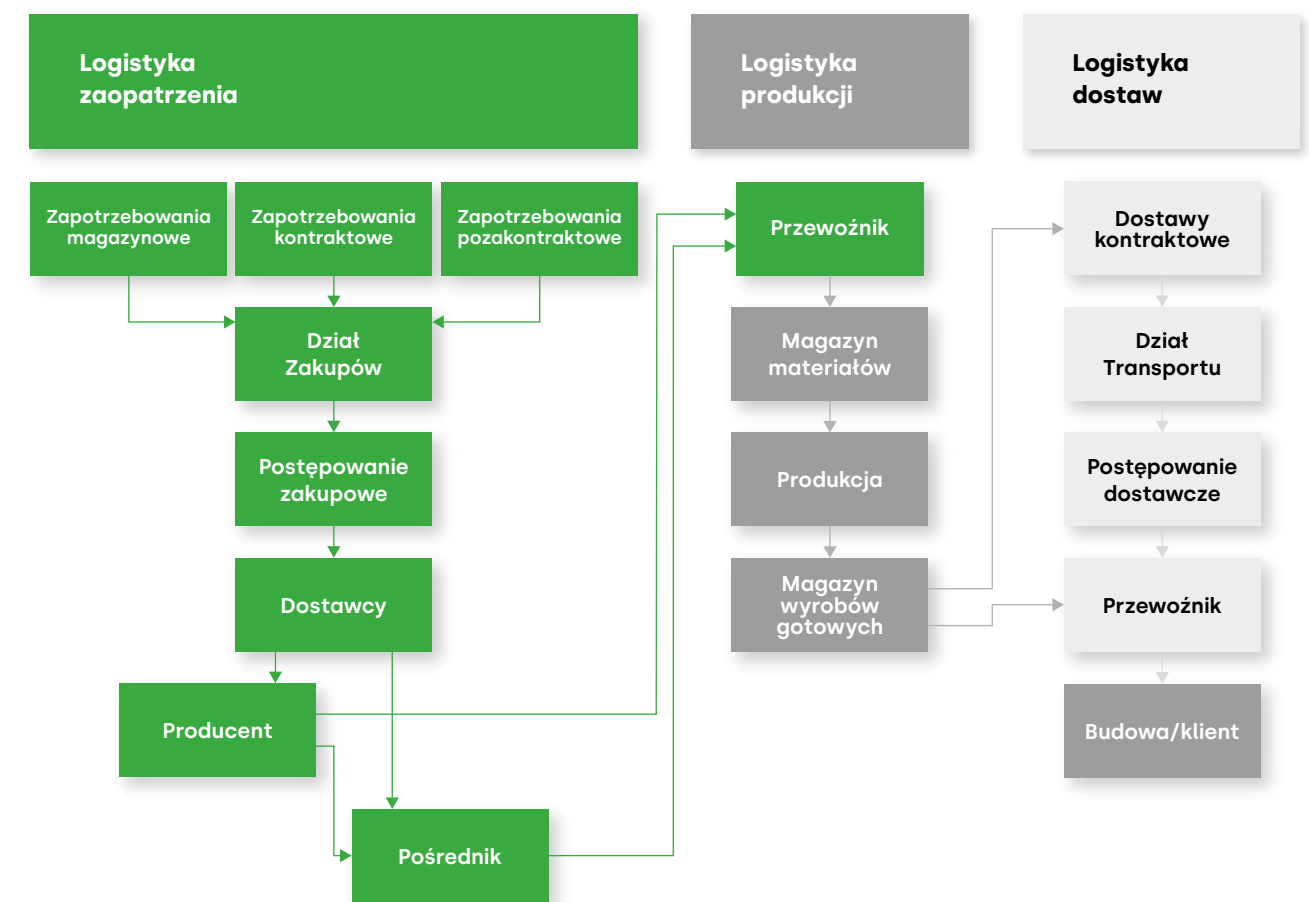
- Targi BUDMA - w ramach Dnia Inżyniera Budownictwa, który zorganizowała Wielkopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa, odbyła się prelekcja Przemysława Borka, Prezesa Pekabex BET S.A.,
- Cykliczne wykłady online dla studentów budownictwa i architektury, organizowane przez Grupę samodzielnie lub w ramach programów – np. „Builder4Future” organizowanego przez czasopismo „Builder” i Stowarzyszenie Producentów Betonów,
- Forum PMR „Budownictwo w Polsce 2021” – debata branżowa. To jedno z ciekawszych wydarzeń branżowych roku wypełnione wartościową ekspertyzą osób tworzących polską branżę budowlaną. Wśród panelistów ze strony Pekabex wystąpił Przemysław Borek, Prezes Zarządu Pekabex BET S.A.,
- Panel dyskusyjny „Mieszkaniowe Budownictwo Mieszkaniowe”, który Pekabex zorganizował wraz z „Pulsem Biznesu” z udziałem m.in. Prezesa PFR Nieruchomości - Wojciecha Caruka, analityka PMR Marcina Urygi oraz przedstawicieli kadry zarządzającej Pekabex,
- Poznańskie Targi Mieszkaniowe - 26-27 września 2020 roku. Pekabex brał udział w targach mieszkaniowych promując inwestycję JA\_SIELSKA.

Specjaliści pracujący w Grupie Kapitałowej Pekabex publikują eksperckie artykuły w największych polskich magazynach branżowych, takich jak „Inżynier Budownictwa”, zeszyty naukowe Stowarzyszenia Producentów Betonów, „Mosty”, „Izolacje”, „Nowoczesne Hale”, „Murator”, „Builder”, „EuroBuild”, „Materiały budowlane” itp.



Transport elementu ponadgabarytowego (dźwigar)

Łańcuch dostaw/wartości Pekabex przedstawia się następująco:



W Dziale Zakupów poszczególni kupcy są odpowiedzialni za określone kategorie zakupowe, np. stal, kruszywa, izolacje termiczne, narzędzia itd. W 2020 roku Pekabex posiadał w swojej bazie 474 aktywnych dostawców, z którymi zrealizował ponad 8 200 zamówień.

W Grupie Pekabex proces klasyfikowania dostawców jest przeprowadzany zgodnie z normą ISO 9001:2015. W przypadku kluczowych procesów Grupa współpracuje jedynie z podmiotami, które zostały przez nią umieszczone na liście kwalifikowanych dostawców. Wniosek o wpisanie na tę listę ma postać kwestionariusza, który wypełnia kandydat na dostawcę. Kwestionariusz jest weryfikowany przez Dział Zakupów oraz przez Dział Kontroli Jakości. W przypadku strategicznych materiałów używanych do produkcji ich jakość jest dodatkowo weryfikowana przez akredytowane laboratoria przed wpisaniem dostawcy na listę kwalifikowanych dostawców. Grupa dokonuje również okresowej weryfikacji dostawców zgodnie z normą ISO 9001:2018. Weryfikacja ma za zadanie nie tylko analizę jakości dostarczanych produktów, ale i budowanie dobrych relacji w całym łańcuchu dostaw poprzez ciągłe doskonalenie procesu zakupowego.

Realizacja dostaw do kontrahentów to bardzo istotny element łańcucha dostaw. Transport na budowy jest realizowany przez zewnętrzne podmioty, z którymi Pekabex pozostaje w stałej współpracy. W zależności od lokalizacji

prowadzonej inwestycji, dostawy realizowane są drogą lądową, morską lub z wykorzystaniem obu form transportu. W transporcie lądowym Grupa korzysta m.in. ze standardowych naczep, potocznie zwanych firankami, przeznaczonych dla elementów, których gabaryty mieszczą się w skrajni tego typu zestawu: 13,6 m długości, 2,45 m szerokości, 2,6 m wysokości. Równie często Grupa korzysta z platform, charakteryzujących się podobną ładownością w kontekście wymiarów i wagi; widoczną różnicą jest brak planek, co umożliwia załadunek elementów szerszych niż 2,45 m. Kolejne typy naczep, z których korzysta Grupa, należy zaliczyć do taboru specjalistycznego, gdyż umożliwiają one przewóz elementów o skrajnych parametrach: masie sięgającej 100 ton, wysokości przekraczającej 4 metry czy długości całkowitej powyżej 40 metrów. Do tego typu taboru zaliczane są m.in. Inloadery oraz naczepy typu Nachlaufer.

Szczególnego planowania wymaga transport ponadnormatywny, który stanowi ok. 50% wszystkich realizowanych dostaw. Transport taki odbywa się między godziną 22:00 a 06:00 rano i wymaga odpowiednich zezwoleń. Realizacja dostaw elementów ponadnormatywnych często oznacza konieczność zmian w infrastrukturze, np. usunięcia znaków drogowych czy poszerzenia konkretnych odcinków drogi.

GRI: 102-9

## 2.2.

# ŁAŃCUCH DOSTAW

Grupa posiada wiarygodne grono dostawców kluczowych surowców i materiałów do produkcji prefabrykatów, w tym w szczególności stali, cementu oraz kruszywa.

Struktura dostawców Grupy jest rozproszona, dzięki czemu Grupa nie jest uzależniona od jednego bądź kilku podmiotów. W 2020 roku wartość zakupionych materiałów lub usług od żadnego dostawcy nie przekraczała 10% łącznej wartości zakupionych materiałów i usług.

Grupa kupuje w oparciu o umowy o współpracy zawarte ze stałymi dostawcami w zakresie kluczowego asortymentu i usług (cement, stal, kruszywa, sklejka, akcesoria, che-

mia, usługi transportowe). Umowy ramowe uwzględniają terminy płatności, warunki skonta i wysokość kredytów kupieckich, jednakże nie stanowią zobowiązania; materiały, surowce oraz usługi są dostarczane na podstawie bieżących zamówień.

Grupa Pekabex posiada scentralizowany Dział Zakupów, który ma biuro w centrali w Poznaniu. Zakupy dokonywane są zgodnie ze zgłaszanym zapotrzebowaniem przy użyciu nowoczesnych narzędzi, m.in. platformy zakupowej Login Trade, przyspieszającej i usprawniającej komunikację z dostawcami.

Najbardziej pracochłonna jest organizacja dostaw do Działu Utrzymania Ruchu. Zakupy specjalistycznych maszyn, urządzeń części zamiennych wymagają wiedzy technicznej, znajomości branży oraz często są to zakupy pilne. Charakteryzują się ogromną różnorodnością zakupowanych materiałów. Do grupy zakupów pracochłonnych zaliczyć możemy zakup kruszyw, żwirów i piasków. Wymagają one oddzielnych warunków zakupu dla poszczególnych zakładów. Bardziej skomplikowanym procesem zakupowym charakteryzują się także zakupy zagraniczne.

Najmniej pracochłonna jest realizacja zamówień na dostawy wody, chemii (dodatki do betonu), drewna, sklejki, elementów łącznych, paliw, stali sprężonej etc. Zakupy te są powtarzalne i przez to łatwiejsze w realizacji.





Grafika prezentuje dostawy zrealizowane przez Grupę w 2020 roku

Oprócz surowców i materiałów, Pekabex kupuje na rynku wiele usług, w tym usługi podwykonawcze związane z realizowanymi kontraktami. W szczególności segment działalności, w którym Grupa realizuje kontrakty w formule generalnego wykonawstwa - Realizacja kontraktów – usługi budowlane, opiera się o sieć podwykonawców.

**W 2020 roku Pekabex realizowała we wspomnianym segmencie 1 019 umów z 610 podwykonawcami.**

Grupa wybiera na podwykonawców firmy lokalne, dzięki czemu realnie wpływa na sytuację ekonomiczną społeczności lokalnych.

Realizacja kontraktów w formie generalnego wykonawstwa oznacza przede wszystkim koordynację pracy szeregu podwykonawców i dostawców. Niezbędna w tym procesie jest skuteczna kontrola wszystkich procesów przez inżynierów i menedżerów zatrudnionych w Dziale Generalnego Wykonawstwa, którzy umiejętnie zarządzają zasobami i dostosowują je do aktualnych potrzeb. Jest to niezbędne, dla terminowości realizacji kontraktów i zachowania efektywności kosztowej. Zarządzanie łańcuchem dostaw wymaga skutecznej selekcji kooperantów oraz ich bieżącego monitorowania, ale także przekazywania informacji zwrotnej oraz szkolenia osób pracujących w ramach realizacji zleconych kontraktów.

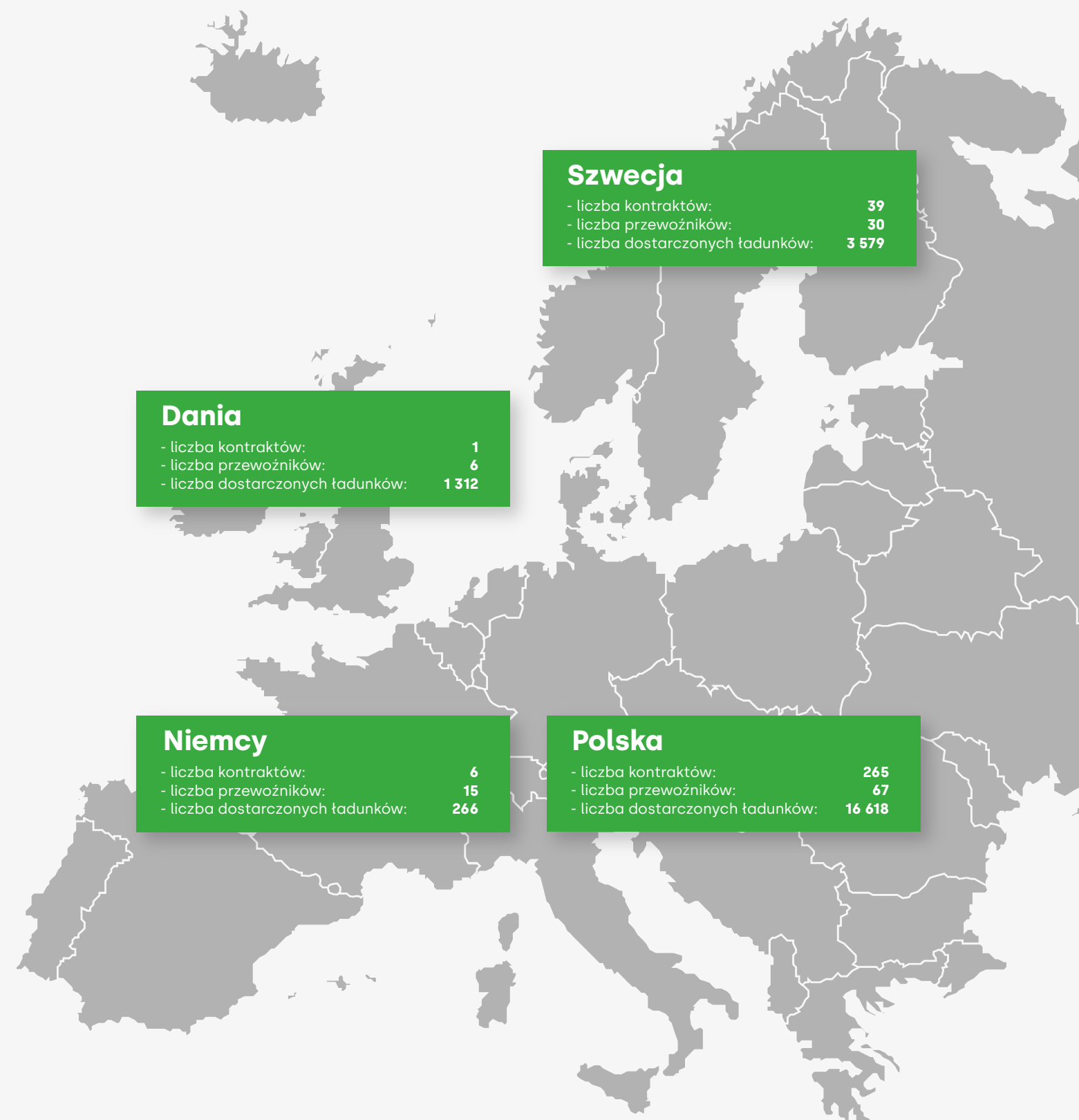
Podwykonawcy współpracujący z Pekabex są weryfikowani nie tylko pod kątem zgodności jakości usług ze standardami Grupy, a także pod kątem przestrzegania bezpieczeństwa i higieny pracy oraz prawa w zakresie zatrudniania cudzoziemców. W Grupie Pekabex funkcjonuje system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy oparty o normę ISO 45001:2018, którym są objęci pracownicy, a także osoby, które nie mają takiego statusu, ale których praca lub miejsce pracy jest kontrolowane przez Grupę.

Łańcuch dostaw realizacji inwestycji w formie generalnego wykonawstwa obejmuje oprócz podwykonawców na budowach również dostawców zaopatrujący w materiały i surowce oraz zapewniający wybrane usługi specjalistyczne.

W 2020 roku Dział Logistyki Pekabex pracował nad integracją systemu firmy z platformą zakupową oraz nad ulepszaniem funkcjonalności wdrażanego systemu klasy ERP. W 2020 roku pojawiło się także nowe wyzwanie jakim była sytuacja związana z Covid-19. Dział Logistyki zapewnił ciągłość dostaw oraz zaopatrywał firmę we wszelkie niezbędne środki ochrony dla pracowników.

**Najważniejsze zmiany w zakresie dostawców głównych materiałów i surowców w 2020 roku:**

- energia elektryczna – zmiana z Energa Obrót S. A. na Enea S. A.
- mączka wapienna – zmiana w zakładzie w Bielsku Białej z Lhoist Bukowa sp. z o.o. na Kopalnia Wapienia „Czatkowice” sp. z o.o.
- żwir - zmiana w zakładzie w Mszczonowie z Zakłady Produkcji Kruszyw Rupińscy sp. jawna na Górażdże Kruszywa sp. z o.o.
- grys dolomitowy – częściowa zmiana w zakładzie w Mszczonowie z Nordkalk sp. z o.o. na Świętokrzyskie Kopalnie Surowców Mineralnych sp. z o. o.
- piasek - zmiana w zakładzie w Bielsku Białej z PPKMiL sp. z o.o. na KOPALNIA PIASKU „KOTLARNIA” S.A.





3.0



## Działalność Grupy Kapitałowej Pekabex w roku 2020

Hala Panattoni, Bielsko-Biala



**3.1.**

## ZDARZENIA MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GRUPY PEKABEX

**Grupa Pekabex wypracowała w 2020 roku rekordowe w swojej historii wyniki zarówno pod względem przychodów jak i wielkości produkcji.**

W 2020 roku Grupa realizowała ponad 400 kontraktów budowlanych zarówno w formule jako dostawca konstrukcji prefabrykowanych jak i kompleksowej realizacji. Dotyczyły one wielu inwestycji i miały różne zakresy, co zostało szerzej opisane w części raportu poświęconej segmentom działalności. W 2020 roku największy wzrost Grupa zanotowała wśród kontraktów na budowę obiektów magazynowo-logistycznych. Rynek magazynowo-logistyczny w Polsce dynamicznie się rozwija. W 2020 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-logistycznej zwiększyły się o ponad 2 mln m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost o 10% w stosunku do 2019 roku. Popyt na powierzchnie magazynowo-logistyczne zwiększa się głównie dzięki rozwojowi rynku e-commerce w Polsce. Pandemia COVID-19, przyspieszyła te procesy.

Drugim rodzajem kontraktów, którego udział w portfelu Grupy wzrósł, są inwestycje deweloperskie. W 2020 roku w Polsce oddano do użytkowania najwięcej mieszkań od 1979 roku (blisko 220 tys.), ale deficyt na rynku mieszkaniowym wciąż jest duży, dlatego jest to segment działalności, który Grupa będzie nadal rozwijała poprzez współpracę ze spółkami deweloperskimi jak i prowadząc inwestycje deweloperskie realizowane na własny rachunek.

Inwestorzy coraz większą wagę przywiązują do stosowania rozwiązań ekologicznych, zgodnych z koncepcją zrównoważonego rozwoju. Rynek budowlany kieruje się także w stronę zapewnienia w ofercie niestandardowych, elastycznych rozwiązań, które dają możliwość wyróżnienia się i podniesienia atrakcyjności obiektów, dlatego rynek elementów prefabrykowanych jest coraz bardziej docenianym komponentem rynku budowlanego. Wiąże się to z zaletami prefabrykacji w postaci wysokiej jakości produkowanych elementów, ich trwałości i wysokich standardów jakościowych (na przykład akustycznych), efektywności kosztowej, ograniczonego wpływu na środowisko (aspekty ekologiczne) oraz znaczącego skrócenia czasu budowy.

**3.2.**

## ZNACZĄCE KONTRAKTY

Inwestycje zrealizowane przez Grupę Pekabex w 2020 roku charakteryzowały się dużym zróżnicowaniem pod względem projektowym, produkcyjnym i logistycznym.

Grupa realizowała projekty dla najbardziej wymagających klientów z całej Polski oraz Europy.

Doświadczenie w zakresie dużych projektów kubaturowych pozwala Grupie na jeszcze większą skuteczność w realizacji kontraktów, przy jednoczesnym dbaniu zarówno o własne dobro, jak i właściwe relacje z zamawiającymi oraz inwestorami.

Podczas realizacji projektów Pekabex dąży do optymalizacji wszystkich aspektów i warunków inwestycji, uwzględniając przy tym oczekiwania każdej ze stron. Działalność Grupy ma realny wpływ na infrastrukturę, a tym samym na otoczenie oraz komfort życia mieszkańców.

W swojej ofercie Pekabex ma obiekty przemysłowe, handlowe, deweloperskie, biurowe, infrastrukturalne, magazynowo-logistyczne, użyteczności publicznej oraz obiekty nietypowe.



**Obiekty handlowe**



**Obiekty biurowe**



**Obiekty infrastrukturalne**



**Obiekty mieszkaniowe**



**Obiekty przemysłowe**



**Obiekty magazynowo - logistyczne**



**Obiekty użyteczności publicznej**



**Obiekty nietypowe**



Poniżej przedstawiono wybrane projekty spośród kilkuset kontraktów realizowanych przez Grupę Pekabex w 2020 roku.

**Obiekty biurowe**

Grupa Pekabex ma duże doświadczenie w realizacji kontraktów, których przedmiotem są obiekty biurowe. W 2020 roku zakończona została realizacja budowy największego kompleksu biurowego północnej części Polski: Olivia Business Centre w Gdańsku. Jest to również największy kompleks biurowy zrealizowany do tej pory przez Grupę: wysokość najwyższego budynku wraz z masztami wynosi 180 m, natomiast bez masztów 156 m. Budynek posiada 35 kondygnacji nadziemnych oraz 3 kondygnacje podziemne o łącznej powierzchni 40 tys. m<sup>2</sup>. Posadowiony został na kolumnach Soilcrete o średnicy 1,8 m, a do wykonania płyty fundamentowej zużyto 4,4 tys. m<sup>3</sup> betonu oraz 800 ton stali.

Dnia 17 września 2020 roku Grupa podpisała umowę w formule generalnego wykonawstwa z firmą Drutex S.A. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych, budowlano-montażowych oraz drogowych związanych z inwestycją rozbudowy kompleksu biurowego o kubaturze 32 tys. m<sup>3</sup> w Bytowie. W ramach umowy powstaje nowoczesny biurowiec o wyjątkowej formie architektonicznej; będzie to kolejna realizacja przeprowadzana przez Grupę w ramach obiektów biurowych. Termin zakończenia robót zaplanowany jest na wrzesień 2021 roku. W 2020 roku Grupa podpisała jeszcze jeden kontrakt z tym inwestorem na budowę magazynu wysokiego składowania.



Biurowiec Drutex, Bytów

Kolejny kontrakt w tej kategorii obiektów Pekabex podpisała 3 września 2020 roku. Umowa w formule generalnego wykonawstwa dotyczy rozbiórki już istniejącego obiektu i w jego miejsce wybudowania budynku biurowego wraz z garażami oraz wybudowanie infrastruktury towarzyszącej na terenie Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ – System S.A. Oddział w Rembelszczyźnie. Powierzchnia użytkowa budynku wyniesie 4 236,03 m<sup>2</sup>, na parterze znajdują się głównie hale garażowe dla samochodów technicznych,

warsztaty i pomieszczenia techniczne. Na kondygnacjach nadziemnych będą biura, sale konferencyjne, część socjalna dla pracowników terenowych, zaplecze socjalne dla pracowników biurowych oraz tarasy zielone służące rekreacji dostępne z jadalni dla pracowników oraz korytarza głównego.

**Obiekty magazynowo-logistyczne**

Hale magazynowo-logistyczne z prefabrykatów betonowych produkowanych przez Grupę gwarantują wysoką jakość i funkcjonalność obiektów oraz - co ma niebagatelne znaczenie z punktu widzenia inwestora - również szybszy proces samej realizacji projektu i niższe koszty pracy na placu budowy niż w przypadku zastosowania tradycyjnej technologii. W 2020 roku Grupa kontynuowała współpracę z największymi inwestorami parków magazynowo-logistycznych w Polsce. W 2020 roku Grupa kontynuowała rozpoczętą przed dwoma laty współpracę z Panattoni, polegającą na budowaniu parków magazynowo-przemysłowych w formule generalnego wykonawstwa. Grupa zrealizowała w 2020 roku we wspomnianej formule budowę parku Panattoni w Bielsku-Białej. W ramach inwestycji w Bielsku-Białej powstała hala produkcyjno-magazynowa z zapleczem socjalno-biurowym o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 57,3 tys. m<sup>2</sup>



Hala MLP, Pruszków

Grupa w 2020 roku kontynuowała również współpracę z MLP – kolejnym znaczącym inwestorem na rynku hal magazynowo-logistycznych. Dla tej firmy Pekabex buduje kolejne obiekty magazynowo-logistyczne w systemie generalnego wykonawstwa na terenie Centrum Logistycznego MLP II w Pruszkowie. W styczniu 2020 roku Grupa podpisała znaczącą umowę na realizację budowy obiektu magazynowego oraz trzykondygnacyjnego budynku socjalno – biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Realizacja tego przedsięwzięcia została zakończona w lipcu 2020 roku. W sierpniu 2020 roku Grupa podpisała kolejny istotny kontrakt z tym

inwestorem na budowę magazynu wraz z dwukondygnacyjnymi budynkami socjalno-biurowymi w Pruszkowie, którego realizacja została zakończona styczniu 2021 roku.

W maju 2020 roku Grupa zakończyła rozpoczętą w lipcu 2019 roku budowę pierwszego etapu Parku Prologis w Rudzie Śląskiej dla jednego z największych międzynarodowych deweloperów, którzy działają na terenie Polski. W ramach kontraktu powstała hala DC1 wraz z trzykondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni 51 161 m<sup>2</sup>, stanowi ona największy obiekt w przedmiotowym Parku. Hala została posadowiona na kolumnach żwirowych. Kontrakt obejmował również makroniwelacje pod całą przyszły Park, co wiązało się z wykopaniem i przewiezieniem około 360 tys. m<sup>3</sup> gruntu. W lipcu 2020 Grupa podpisała kolejną umowę z inwestorem Prologis. Wybudowaną w ramach kontraktu halę magazynową wraz z infrastrukturą techniczną zrealizowano w formule generalnego wykonawstwa jako kolejny obiekt w Parku Prologis w Rudzie Śląskiej. Kontrakt został zakończony w lutym 2021 roku.

We wrześniu 2020 roku Grupa nawiązała współpracę z inwestorem Logicolor, który jest jednym z głównych właścicieli obiektów logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej, z portfelem 1 mln metrów kwadratowych powierzchni zlokalizowanej w Polsce. Zarządza magazynami logistycznymi i dystrybucyjnymi klasy A w strategicznych regionach. Przedmiotem umowy było zaprojektowanie i wykonanie budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów, jak również zapewnienie infrastruktury technicznej. Zakończenie realizacji nastąpiło w pierwszym kwartale 2021 roku.

**Obiekty mieszkaniowe**

W 2020 roku Grupa opublikowała wyniki prac nad nowoczesnym „Systemem Pekabex” dla budynków mieszkalnych. Gotowe elementy z katalogu elementów Pekabex służą szybkiemu, bezpiecznemu oraz ekonomicznemu budowaniu wygodnych i ciekawych architektonicznie osiedli. System gwarantuje jednocześnie jakość budowanych obiektów, które są przyszłością budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Został on również doceniony za swoje ekologiczne rozwiązania projektowe w zakresie ponownego włączenia produktu do obiegu i dostał się do finału konkursu Ministerstwa Klimatu „Produkt w obiegu”.

W 2020 roku w portfelu Pekabex pojawiły się nowe zlecenia realizowane z innymi inwestorami działającymi na rynku mieszkaniowym. Dnia 24 kwietnia 2020 roku Grupa podpisała umowę z MDR Toruń sp. z o.o. dotyczącą realizacji toruńskiej inwestycji „Mieszkanie Plus”. Osiedle mieszkaniowe w Toruniu przy ulicy Okólnej jest pierwszą inwestycją w ramach rządowego programu mieszkaniowego, która jest realizowana w technologii prefabrykacji. Grupa jest generalnym wykonawcą tej inwestycji, w ramach której powstanie 320 mieszkań oraz infrastruktura techniczna taka jak plac zabaw, czy osiedlowy układ dróg i chodników. Kolejną dużą inwestycją w ramach budownictwa mieszkaniowego, którą Grupa realizuje, jest budowa czterech budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą (łącznie 288 lokali) przy ulicy Celulozowej we Włocławku.

Realizacja inwestycji odbywa się w ramach podpisanej 1 września 2020 roku umowy z Miejskim Budownictwem Mieszkaniowym sp. z o.o.

W 2020 roku Grupa kontynuowała rozwój działalności na rynku skandynawskim. Jedną z realizowanych na tym rynku inwestycji, jest realizacja na podstawie umowy z Skanska Sverige AB z dnia 19 września 2020 roku polegająca na zaprojektowaniu, produkcji, dostawie i montażu elementów prefabrykowanych do budowy obiektów mieszkalnych w Göteborgu (Szwecja). Przedmiotem umowy jest wybudowanie 361 mieszkań oraz przedszkola i lokali usługowych, a łączna powierzchnia inwestycji to 38 000 m<sup>2</sup>. Specjalnie na potrzeby projektu poszerzone zostały stoły produkcyjne elementów sprężonych w zakładzie prefabrykacji w Gdańsku.



System Pekabex - Budynki Mieszkalne

Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce oraz powodzenie pilotażowego projektu deweloperskiego JA\_SIELSKA I realizowanego przez Grupę na własny rachunek zdecydowały o planach rozwoju tego segmentu działalności i zaangażowaniu w kolejne ciekawe inwestycje m.in. w budowę osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w Józefostawiu (projekt Osiedlowa 43), czy w realizację projektu budowy kompleksu zdrowotnego Origin ReVital Mechelinki. Szczegółowy opis realizacji w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę na własny rachunek znajduje się w dalszej części niniejszego rozdziału.

Najnowszą ofertą Grupy w zakresie budownictwa mieszkaniowego jest P.HOMES - system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji. Więcej na ten temat w rozdziale 6 niniejszego raportu.



**Obiekty użyteczności publicznej**

Działalność Grupy obejmuje również kontrakty związane z obiektami użyteczności publicznej jak szkoły, przedszkola, uczelnie, placówki medyczne, czy obiekty kulturalne. W 2020 roku Grupa zrealizowała blisko 30 kontraktów związanych z budową lub modernizacją obiektów użyteczności publicznej zarówno w kraju jak i za granicą.



Szpital w Odense, Dania

Od 2019 roku Grupa realizuje jeden z ważniejszych w swojej historii kontraktów związanych z budową obiektu użyteczności publicznej jakim jest budowa szpitala w duńskim mieście Odense. Inwestycja dotyczy budowy największego szpitala w Danii, o powierzchni 247 tys. m<sup>2</sup>. W ramach inwestycji ma powstać kilometrowej długości budynek, a w nim setki sal dla chorych, sale operacyjne i pokoje spotkań. Pekabex podjął się zaprojektowania, wyprodukowania, dostawy oraz montażu części konstrukcji prefabrykowanej dla szpitala w Odense. W 2020 roku Grupa w ramach tej inwestycji podpisała kolejną umowę, której przedmiotem jest zaprojektowanie, wyprodukowanie, dostawa oraz montaż ścian elewacyjnych budynku DP03 szpitala. Cała inwestycja ma się zakończyć w 2022 roku.

W lipcu 2019 roku Grupa podpisała umowę o generalne wykonawstwo nietypowego dla Grupy projektu budowlanego - schroniska dla zwierząt pod Poznaniem. W styczniu 2020 roku rozpoczęły się pierwsze prace budowlane. Inwestycja polega na zagospodarowaniu 5-hektarowej działki z 4 budynkami o powierzchni 6 000 m<sup>2</sup>. Oprócz obiektów przeznaczonych dla zwierząt schronisko będzie posiadać budynek z częścią weterynaryjną, zabiegową, biurową i socjalną. Obiekt będzie w stanie pomieścić 250 psów i tyle samo kotów. Znajdą się tam nowoczesne i dobrze wyposażone wybiegi dla psów, sale treningowe oraz przestrzeń do organizacji imprez, pokazów i wykładów.

**Obiekty infrastrukturalne**

W 2020 roku Grupa podpisała umowy na realizację kilkudziesięciu obiektów infrastrukturalnych. Największym kontraktem tego typu podpisanym przez Grupę w 2020 roku jest umowa ze spółką Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów sp. z o. o. W ramach realizacji Grupa wyprodukuje i dostarczy elementy prefabrykowane tzw. tubingi na potrzeby inwestycji „Udrożnienie Łódzkiego Węzła Kolejowego - odcinek Łódź Fabryczna – Łódź Kaliska/ Łódź Żabieniec”, która jest kolejnym etapem rozwoju podziemnej infrastruktury komunikacyjnej w Łodzi. To jeden z największych kontraktów Grupy. Produkcja elementów pod ten kontrakt odbywa się w zakładzie w Mszczonowie, w nowo wybudowanej hali nr 4.



Elementy do budowy tunelu w Łodzi

**3.3**

**STRUKTURA PRZYCHODÓW PEKABEX S.A. – SEGMENTY OPERACYJNE**

Poniżej zaprezentowano strukturę przychodów Spółki w 2020 roku, wraz z danymi porównawczymi za 2019 rok:

Dane w tys. zł	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Przychody z najmu	10 341	10 071
Opłata za znak towarowy	4 823	4 207
Pozostałe	213	-
<b>Ogółem</b>	<b>15 377</b>	<b>14 278</b>

Przychody z najmu w 2020 roku stanowiły 67,2% przychodów ogółem, a w 2019 roku – 70,5%. Pekabex S.A. realizuje całość sprzedaży w Polsce.

Głównym odbiorcą Spółki w poszczególnych latach (głównie z tytułu umów najmu) był Pekabex Bet S.A., z którym obroty z tytułu przychodów ze sprzedaży wyniosły 13 910 tys. zł w 2020 roku oraz 13 480 tys. zł w roku 2019. Obroty z Pekabex PREF wyniosły w tym samym czasie odpowiednio 765 tys. zł oraz 734 tys. zł.

Spółka zależna Pekabex Bet była źródłem 90,5% przychodów Pekabex S.A. osiągniętych w roku 2020, zaś w roku 2019 odsetek ten wyniósł 94,4%.

Zarówno w roku 2020 jak i roku 2019 największym dostawcą Pekabex S.A. był Pekabex Bet S.A.; obroty w każdym z tych okresów przekraczały 10% kosztów (w tym inwestycji) Spółki.

W 2020 roku Grupa zrealizowała drugi, ostatni etap budowy hali logistycznej, polegający na dostosowaniu części hali do wymagań najemcy. Hala została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. Zgodnie z pierwotnym założeniem inwestycja została oddana w najem na rzecz spółek spoza Grupy.

W pierwszym kwartale 2020 roku Pekabex S.A. podpisał umowę wynajmu połowy hali. Po dostosowaniu tej części do wymagań najemcy i po otrzymaniu 26 marca 2020 roku pozwolenia na użytkowanie, pierwszą część hali udostępniono najemcy. Następnie po dostosowaniu do kolejnego najemcy drugiej części hali, po dniu bilansowym, w styczniu 2021 roku, została podpisana umowa najmu pozostałej części hali.

**3.4**

# STRUKTURA PRZYCHODÓW GRUPY PEKABEX ZE SPRZEDAŻY – SEGMENTY OPERACYJNE

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt.

Dla celów zarządczych działalność Grupy Kapitałowej została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Zarząd Grupy Kapitałowej wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- Realizacja kontraktów – prefabrykacja,
- Realizacja kontraktów – usługi budowlane,
- Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek,
- Usługi produkcyjne,
- Usługi najmu,
- Pozostałe

Segmenty zostały wyodrębnione biorąc pod uwagę specyfikę każdego z nich w tym zaangażowanie aktywów (w tym osobowych), kapitału obrotowego i ryzyk związanych z każdym segmentem.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów - prefabrykacja” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem, jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która wykonywana jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów – usługi budowlane” Grupa prezentuje tę część realizacji kontraktów, która związana jest z przychodami i kosztami w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wyko-

nawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu w zakresie konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

Segment „realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody i koszty związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego na własny rachunek, sprzedaż mieszkań oraz ewentualnie wynajem i obsługę nieruchomości mieszkaniowych. Do tego segmentu zakwalifikowano wszystkie spółki deweloperskie celowe oraz spółkę koordynującą - Pekabex Development sp. z o.o.

Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży (co następuje w dacie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) Grupa ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając wyroby gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

W ramach segmentu „usługi produkcyjne” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na wykonywaniu elementów prefabry-

kowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

W ramach segmentu „usługi najmu” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi działalność operacyjną a nieznaczną ich część przeznacza na najem. Główną nieruchomość podlegającą wynajmowi to hala logistyczna zlokalizowana w Poznaniu. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu.

Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz elastyczne moduły biurowe jedno- lub dwukondygnacyjne z możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

Zgodnie z pierwotnym założeniem inwestycja została oddana w najem na rzecz spółek spoza Grupy. W pierwszym kwartale 2020 roku Grupa podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i 26 marca 2020 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie. W pierwszym kwartale 2021 Grupa podpisała umowę na wynajem drugiej połowy hali logistycznej.

**Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „pozostałe” i obejmują (i) sprzedaż materiałów, (ii) usługi księgowo, kadrowe, administracyjne, logistyki i inne, (iii) refaktury.**

**Przychody zrealizowane w poszczególnych segmentach działalności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku oraz w porównywalnym okresie 2019 roku przedstawia poniższa tabela:**

tys. zł	Realizacja kontraktów – prefabrykacja	Realizacja kontraktów – usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	501 750	382 280	32 784	29 963	1 649	3 901	952 327
Wynik operacyjny segmentu	58 221	35 085	3 522	8 094	885	1 214	107 021
Rentowność operacyjna segmentu	11,6%	9,2%	10,7%	27,0%	53,7%	31,1%	11,2%
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	405 806	312 689	34 556	15 354	1 403	2 239	772 047
Wynik operacyjny segmentu	46 825	20 786	4 757	975	803	-72	74 074
Rentowność operacyjna segmentu	11,5%	6,6%	13,8%	6,3%	57,2%	-3,2%	9,6%



**3.5**

# PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE DLA GRUPY PEKABEX

tys. zł	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	zmiana wartościowa w stosunku do 2019 roku	zmiana % w stosunku do 2019 roku	zmiana wartościowa w stosunku do 2018 roku	zmiana % w stosunku do 2018 roku
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>							
Przychody ze sprzedaży	952 327	772 047	886 344	180 280	23,35%	65 983	7,44%
Koszt własny sprzedaży	785 374	652 739	722 145	132 634	20,32%	63 229	8,76%
Zysk z działalności operacyjnej	69 455	39 396	67 473	30 058	76,30%	1 982	2,94%
Zysk przed opodatkowaniem	71 478	38 001	64 072	33 477	88,09%	7 406	11,56%
Zysk netto	57 900	30 496	51 209	27 404	89,86%	6 691	13,07%

Przychody netto ze sprzedaży w 2020 roku wyniosły 952 324 tys. zł i były wyższe o 180 280 tys. zł, tj. o 23,35%, od przychodów osiągniętych w 2019 roku, i jednocześnie wyższe o 65 983 tys. zł, tj. o 7,44%, w porównaniu do roku 2018. Równocześnie koszt własny sprzedaży zwiększył się o 132 634 tys. zł, co stanowi wzrost o 20,32% w porównaniu do 2019 roku. Koszty ogólnego zarządu wyniosły na koniec 2020 roku 37 917 tys. zł i były wyższe do analogicznych kosztów w roku poprzednim (32 252 tys. zł) o 17,56%.

Koszt sprzedaży wyniósł na koniec 2020 roku 60 621 tys. zł, co oznacza wzrost o 30,26% w porównaniu do roku 2019. Zmiana ta jest głównie wynikiem wzrostu i zmiany struktury sprzedaży, z którą łączą się większe koszty np. transportu.

Zysk z działalności operacyjnej za 2020 rok wyniósł 69 455 tys. zł, co w porównaniu do zysku osiągniętego w 2019 roku (39 396 tys. zł) oznacza wzrost o 76,30%, oraz w porównaniu do zysku z roku 2018 – wzrost o 2,94% (67 473 tys. zł).

Podobnie kształtował się wynik EBITDA, który wyniósł 89 454 tys. zł na koniec 2020 roku i był wyższy od osiągniętego w 2019 roku (55 449 tys. zł) o 61,33%.

W 2020 roku odnotowano wzrost wskaźników rentowności, zwłaszcza rentowności kapitałów własnych. Wartość tego

wskaźnika wynosiła na koniec 2020 roku 16,01%, podczas gdy na koniec 2019 roku wynosiła 9,86%.

Istotny jest również wzrost wskaźnika rentowności netto sprzedaży, który wyniósł na koniec 2020 roku 6,08% i był wyższy niż w 2019 roku, kiedy osiągnął poziom 3,95%, oraz wyższy niż w 2018 roku, gdy wyniósł 5,78%.

Wpływ na wielkość przychodów i wyniku w 2020 roku miały dwa główne segmenty operacyjne Grupy – Realizacja kontraktów – prefabrykacja oraz Realizacja kontraktów – usługi budowlane (w ramach którego realizowane są kontrakty w formule generalnego wykonawstwa). Oba segmenty stanowią 92,8% przychodów ze sprzedaży generowanej przez Grupę. Przychody w segmencie prefabrykacji wzrosły o blisko 100 000 tys. zł, co przy podobnej do ubiegłego roku rentowności operacyjnej na poziomie 11,6% pozwoliło wypracować wynik operacyjny segmentu o 24,33% lepszy niż w ubiegłym roku. Przychody w segmencie Realizacja kontraktów - usługi budowlane wzrosły o 69 591 tys. zł; przy równoczesnym wzroście wskaźnika rentowności operacyjnej do poziomu 9,2% wypracowano w tym segmencie 35 085 tys. zł wyniku operacyjnego, tj. więcej o 14 299 tys. zł więcej niż w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku. Wpływ na ten wynik miały wysokomarżowe kontrakty na usługi generalnego wykonawstwa realizowane przez Grupę w 2020 roku.

Sprzedaż poza granicami Polski wzrosła o 16,86 % w 2020 roku w porównaniu do 2019, w szczególności na rynku duńskim i niemieckim. Sprzedaż na rynku szwedzkim w 2020 roku była niższa niż w roku 2019 o 7,54%. Gospodarka szwedzka po mocnym spadku produkcji odnotowanym w roku 2019 i w pierwszym półroczu 2020 roku, gdzie osiągnęła najniższy wynik od 40 lat, w drugiej połowie 2020 roku

zanotowała silne odbicie, które przełożyło się na znaczne ożywienie w branży budowlanej. Sprzyjająca koniunktura pozwoliła Grupie na zawarciu szeregu nowych kontraktów, które zostały ujęte w portfelu Grupy na rok 2021 i kolejne lata. Szwecja, jako jedyny kraj w Europie, nie wprowadziła ostrych obostrzeń związanych z pandemią COVID-19.

tys. zł	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	zmiana wartościowa w stosunku do 2019 roku	zmiana % w stosunku do 2019 roku	zmiana wartościowa w stosunku do 2018 roku	zmiana % w stosunku do 2018 roku
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>							
Aktywa	905 364	753 893	643 081	151 471	20,09%	262 283	40,79%
Aktywa obrotowe	484 918	415 709	383 491	69 210	16,65%	101 427	26,45%
Środki pieniężne	104 797	106 572	95 234	-1 775	-1,67%	9 563	10,04%
Aktywa trwałe	420 445	338 184	259 590	82 261	24,32%	160 855	61,97%
Zobowiązania długoterminowe	198 319	135 216	83 155	63 103	46,67%	115 164	138,49%
Zobowiązania krótkoterminowe	345 323	309 406	274 567	35 917	11,61%	70 756	25,77%
Kapitał własny	361 721	309 270	285 359	52 450	16,96%	76 362	26,76%

Na dzień 31 grudnia 2020 roku aktywa Grupy wyniosły 905 364 tys. zł i były wyższe o 151 471 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku. Aktywa trwałe na 31 grudnia 2020 roku były wyższe o 82 261 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku. Jest to związane ze znacznymi inwestycjami poczynionymi przez Grupę w 2020 roku, w tym z nabyciem spółek prawa niemieckiego z dniem 28 grudnia 2020 roku, co zostało opisane w innej części Raportu. W związku z nabyciem wartość aktywów trwałych wzrosła o 57 908 tys. zł.

Aktywa obrotowe na dzień 31 grudnia 2020 roku były wyższe o 69 210 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku i wyniosły 484 918 tys. zł. Główne przyczyny wzrostu to:

- wzrost stanu zapasów – na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość zapasów wyniosła 122 329 tys. zł i była wyższa o 60 343 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku. Wzrost wartości zapasów był powiązany ze wzrostem sprzedaży a w szczególności z realizacją kontraktu na dostawę tubingów, nabyciem spółek prawa niemieckiego (wzrost o 24 803 tys. zł) oraz realizacją inwestycji deweloperskich; wartość zapasów z tytułu tych inwestycji wyniosła 29 023 tys. zł. podczas gdy na koniec 2019 roku wyniosła 14 669 tys. zł.
- wzrost stanu należności – należności z tytułu dostaw i usług, z tytułu umów o usługę budowlaną oraz pozostałe należności, w tym z tytułu bieżącego podatku dochodowego, na dzień 31 grudnia 2020 roku były wyższe o 13 039 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku i wyniosły 255 528 tys. zł.

Kapitał własny Grupy stanowił 40,0% sumy bilansowej i wyniósł 361 721 tys. zł, co stanowiło nominalny wzrost o 52 450 tys. zł w porównaniu z wartością na dzień 31 grudnia 2019.

W dniu 21 lipca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału wyniku finansowego za rok obrotowy 2019. Zgodnie z podjętą uchwałą, część wyniku netto w wysokości 3 933 tys. zł została przeznaczona na wypłatę dywidendy, co stanowiło 0,16 zł na akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wyniosła 24 579 708 sztuk.

Dzień dywidendy został ustalony na 28 lipca 2020 roku, natomiast data wypłaty dywidendy została ustalona przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień 31 lipca 2020 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia PKB Pekabex S.A.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku były wyższe o 61 103 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku i wyniosły 198 319 tys. zł. Zmiana spowodowana była głównie zwiększeniem zobowiązań w związku z kredytami zaciągniętymi na inwestycje Grupy, w tym nowy zakład produkcyjny w Gdańsku, zakup udziałów w spółce prawa niemieckiego G+M GmbH (23 074 tys. zł), inne inwestycje opisane w niniejszym Raporcie oraz wyceną zobowiązania z tytułu zakupu udziałów w G+M GmbH od udziałowca mniejszościowego, co zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy. Z tego tytułu Grupa rozpoznała zobowiązanie długoterminowe w wysokości 13 568 tys. zł.

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku były wyższe o 35 917 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku i wyniosły 345 323 tys. zł, co stanowiło wzrost o 11,6 %. Wzrost ten wynika głównie ze wzrostu zobowiązań handlowych oraz w związku z konsolidacją zobowiązań przejętej spółki prawa niemieckiego.

Dług netto na koniec 2020 roku wyniósł 100 116 tys. zł i w porównaniu do roku 2019 (29 965 tys. zł), wzrósł o 70 151 tys. zł. Jest to konsekwencja zwiększenia się zadłużenia odsetkowego związanego głównie z finansowaniem działalności inwestycyjnej Grupy.

**Podstawowe wskaźniki finansowe dla Grupy Kapitałowej Pekabex przedstawiają się następująco:**

	2020	2019	2018	zmiana % w stosunku do 2019 roku	zmiana w tys. zł	zmiana % w stosunku do 2018 roku	zmiana w tys. zł
EBIT [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej)	69 455	39 396	67 473	76,30%	30 058	2,94%	1 982
EBITDA [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)	89 454	55 449	81 901	61,33%	34 004	9,22%	7 553
<b>Wskaźniki rentowności:</b>							
Rentowność majątku (wynik finansowy netto / suma aktywów)	6,40%	4,05%	7,96%				
Rentowność kapitałów własnych (wynik finansowy netto / kapitał własny na koniec okresu)	16,01%	9,86%	17,95%				
Rentowność netto sprzedaży (wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów)	6,08%	3,95%	5,78%				
<b>Wskaźniki płynności:</b>							
Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)	1,40	1,34	1,40				
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	1,67	1,70	1,80				
<b>Pozostałe istotne:</b>							
Dług netto (suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	100 116	29 965	-4 263				
EBIDTA LTM (EBITDA za ostatnie 12 miesiące)	89 454	55 449	81 903				
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM (dług netto / EBIDTA LTM)	1,12	0,54	-0,05				
Współczynnik finansowy (kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)	0,40	0,41	0,44				

**3.6**

**PODSTAWOWE  
WIELKOŚCI  
EKONOMICZNO-  
FINANSOWE DLA  
PEKABEX S.A.**

	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	zmiana wartościowa do roku 2019	zmiana % do 2019 roku	zmiana wartościowa do roku 2018	zmiana % do 2018 roku
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>							
Przychody ze sprzedaży	15 377	14 278	14 635	1 099	7,70%	742	5,07%
Zysk ze sprzedaży brutto	11 048	10 068	10 329	980	9,73%	719	6,96%
Koszty ogólnego zarządu	3 585	3 340	2 979	244	7,31%	606	20,33%
Pozostałe przychody operacyjne	1 441	1 473	922	-32	-2,17%	519	56,34%
Pozostałe koszty operacyjne	73	461	123	-387	-84,09%	-50	-40,42%
Zysk z działalności operacyjnej	8 832	7 741	8 148	1 091	14,09%	684	8,39%
Przychody finansowe	4 451	2 560	5 943	1 891	73,88%	-1 492	-25,10%
Koszty finansowe	1 866	904	508	962	106,35%	1 358	267,26%
Zysk przed opodatkowaniem	11 417	9 397	13 584	2 020	21,50%	-2 167	-15,95%
Zysk netto	9 614	7 320	11 660	2 294	31,34%	-2 046	-17,55%
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>							
Aktywa	223 769	191 243	185 940	32 526	17,01%	37 829	20,34%
Aktywa obrotowe	18 230	46 410	22 771	-28 180	-60,72%	-4 541	-19,94%
Aktywa trwałe	205 539	144 833	163 169	60 706	41,91%	42 370	25,97%
Zobowiązania długoterminowe	56 158	35 153	30 980	21 004	59,75%	25 178	81,27%
Zobowiązania krótkoterminowe	11 650	5 673	4 422	5 977	105,35%	7 228	163,45%
Kapitał własny	155 961	150 417	150 538	5 545	3,69%	5 423	3,60%



W 2020 roku przychody netto ze sprzedaży wyniosły 15 377 tys. zł, i były wyższe do osiągniętych w roku poprzednim (14 278 tys. zł) oraz w roku 2018 (14 635 tys. zł). Pekabex S.A. prowadzi stabilną działalność w zakresie wynajmu nieruchomości spółkom z Grupy oraz spoza niej a także generuje przychody z tytułu opłaty za znak towarowy. Zysk ze sprzedaży brutto wyniósł 11 048 tys. zł i w porównaniu do zysku osiągniętego w 2019 roku (10 068 tys. zł) również nie wystąpiły istotne zmiany.

Koszty ogólnego zarządu wyniosły 3 585 tys. zł i były wyższe o 244 tys. zł, tj. o 7,31%, w stosunku do poprzedniego roku.

Zysk z działalności operacyjnej w 2020 roku wyniósł 8 832 tys. zł i w porównaniu do zysku osiągniętego w 2019 roku (7 741 tys. zł) wzrósł o 14,09%. Przychody finansowe wzrosły o 1 891 tys. zł w stosunku do ubiegłego roku i wyniosły na koniec 2020 roku 4 451 tys. zł. Wzrost był spowodowany ujęciem, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, opcji zakupu udziałów w spółce G+M GmbH, w związku z zawartą w dniu 10 grudnia 2020 roku umową inwestycyjną co zostało opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku aktywa Spółki wynosiły 223 769 tys. zł i były wyższe o 17,01% w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spowodowane to było głównie wzrostem wartości aktywów trwałych na koniec

2020 roku; były wyższe o 60 706 tys. zł niż rok wcześniej i wynosiły na koniec 2020 roku 205 539 tys. zł. Jest to głównie efekt wzrostu inwestycji w jednostki zależne - wzrost o 42 777 tys. zł w stosunku do wartości na dzień 31 grudnia 2019 roku. Wartość tej pozycji bilansowej zwiększyła się, między innymi, o wartość zakupionych udziałów w spółce prawa niemieckiego G+M GmbH.

Aktywa obrotowe na dzień 31 grudnia 2020 roku były niższe o 28 180 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku. Spadek wynikał głównie ze spadku wartości w pozycji bilansowej pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, których wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku zmalała o 10 150 tys. zł w stosunku do ubiegłego roku, a także ze spadku wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 12 065 tys. zł na dzień 31 grudnia 2020 roku w stosunku do wartości na 31 grudnia 2019 roku – co wynikało z inwestycji kapitałowych Spółki i udzielonych pożyczek spółkom zależnym.

Kapitał własny stanowił 69,70% sumy bilansowej i wyniósł 155 961 tys. zł, co oznacza nominalny wzrost o 5 545 tys. zł.

Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe wzrosły; jest to związane głównie ze wzrostem zobowiązań finansowych. Spółka zaciągnęła kredyt inwestycyjny na zakup udziałów w spółce prawa niemieckiego G+M GmbH (23 074 tys. zł na dzień bilansowy).

**Podstawowe wskaźniki finansowe dla Pekabex S.A.:**

	2020	2019	2018	zmiana % do 2019	zmiana w tys. zł	zmiana % do 2018	zmiana w tys. zł
EBIT [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej)	8 832	7 741	8 148	14%	1 091	8%	684
EBITDA [tys. zł] (wynik powiększony o amortyzację)	11 334	10 534	11 248	8%	799	1%	86
<b>Wskaźniki rentowności:</b>							
Rentowność majątku (wynik finansowy netto / suma aktywów)	4,30%	3,83%	6,27%				
Rentowność kapitałów własnych (wynik finansowy netto / kapitał własny)	6,16%	4,87%	7,75%				
Rentowność netto sprzedaży (wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów)	62,52%	51,27%	79,67%				
<b>Wskaźniki płynności:</b>							
Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)	1,56	8,18	5,15				
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	3,30	4,68	5,25				



Budowa nowoczesnego zakładu Pekabex w Gdańsku-Kokoszkach

**Wpływ na działalność Grupy w 2020 roku miały m.in. inwestycje zwiększające wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz inwestycje deweloperskie w trakcie realizacji. Czynniki te będą istotne także w odniesieniu do kolejnego roku.**

**Zakończenie budowy nowoczesnego zakładu w Gdańsku**

W styczniu 2018 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja uzyskała zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Zostało ono zmienione decyzją z dnia 27 maja 2019 roku, której zapisy wydłużyły termin na spełnienie warunków zezwolenia o 6 miesięcy, tj. do dnia 30 czerwca 2020 roku. W związku z inwestycją na terenie Strefy spółka jest uprawniona do zwolnienia podatkowego. Warunkiem skorzystania ze zwolnienia, na podstawie zezwolenia i decyzji zmieniającej, było dokonanie przez spółkę na terenie Strefy wydatków inwestycyjnych przewyższających kwotę 29 800 tys. zł do dnia 30 czerwca 2020 roku oraz zatrudnienie przynajmniej 15 nowych pracowników do dnia 30 czerwca 2020 roku i utrzymanie ich zatrudnienia przynajmniej do dnia 30 czerwca 2025 roku. Maksymalna wysokość kosztów inwestycji kwalifikujących się do pomocy publicznej w formie zwolnienia podatkowego wynosi 38 700 tys. zł.

Produkcja testowa została uruchomiona w grudniu 2019 roku. 22 stycznia 2020 roku wydano pozwolenie na użytkowanie nowo wybudowanego zakładu, a oficjalne otwarcie nastąpiło 30 stycznia 2021 roku. Warunki z decyzji opisanej powyżej zostały spełnione. Fabryka jest jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie. Odbywa

się w niej w pełni zautomatyzowana produkcja stropów filigranowych oraz ścian z podwójnego filigranu. Zakładane docelowe moce produkcyjne wynoszą ok. 500 tys. m<sup>2</sup> rocznie. Elementy produkowane w nowym zakładzie są wykorzystywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego w Polsce, ale są również eksportowane, w szczególności do krajów skandynawskich.

Dzięki wybudowaniu zakładu Grupa uzupełniła swoją ofertę o dodatkowy produkt, jakim jest płyta typu Filigran oraz ściany z podwójnego filigranu, a także niezależni się od dostawców, zwłaszcza w zakresie kontraktów realizowanych w Skandynawii. Inwestycja w zautomatyzowany zakład jest również odpowiedzią oraz strategią Pekabex na problemy z dostępnością siły roboczej i postępujący wzrost kosztów zatrudnienia. Wartość inwestycji przyjętej w pierwszym kwartale 2020 roku do użytkowania w spółce Kokoszki Prefabrykacja wyniosła 71 392 tys. zł (bez wartości działki).

**Hala logistyczna w Poznaniu**

Spółka Pekabex S.A. realizowała w 2020 roku II etap budowy hali logistycznej, będącej nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową z przeznaczeniem na wynajem. Hala została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. II etap polegał na dostosowaniu części hali do wymagań najemcy.

Inwestycja – hala deweloperska została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz elastyczne moduły biurowe jedno- lub dwukondygnacyjne z możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych. Dzięki zastosowaniu konstrukcji prefabrykowanej zoptymalizowano przestrzeń budynku oraz uzyskano wysokie parametry odporności ogniowej i odporności na czynniki zewnętrzne.





Biurowiec LIT Polska, Zielona Góra

Spółka, zgodnie z pierwotnym założeniem oddała w najem powierzchnię hali na rzecz spółek spoza Grupy. W pierwszym kwartale 2020 roku Spółka podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i 26 marca 2020 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie. W związku z powyższym część wartości inwestycji, w wysokości 4 022 tys. zł została rozpoznana jako ukończona inwestycja w nieruchomościach inwestycyjnych.

Następnie, po dniu bilansowym Spółka rozpoznała w nieruchomościach inwestycyjnych koszty dostosowania dla kolejnego najemcy drugiej części hali, ujmując w nieruchomościach inwestycyjnych wartość 4 134 tys. zł. Po dniu bilansowym, tj. 28 stycznia 2021 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie i z dniem 22 stycznia 2021 roku została podpisana umowa najmu drugiej części hali.

Wartość poniesionych nakładów oddanej do użytkowania w styczniu 2021 roku hali do dnia bilansowego wyniosła 4 022 tys. zł, natomiast po dniu bilansowym wzrosła do 8 210 tys. zł. Spółka nie wyklucza możliwości sprzedaży hali na rzecz nabywcy zewnętrznego. Szacowana wartość hali łącznie z powierzchnią działki wynosi ok. 11 000 tys. zł.

Inwestycja została realizowana na gruncie należącym do Spółki, który dotychczas był wynajmowany. Decyzja Zarządu w zakresie realizacji inwestycji jest wynikiem prowadzenia optymalnej polityki wykorzystania posiadanych zasobów i aktywów. Na koniec 2020 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które zmieniłyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

#### **Inwestycje w Mszczonowie**

Z dniem 2 lipca 2020 roku wydane zostało pozwolenie na użytkowanie rozbudowy budynku produkcyjno – magazynowego i obecnie w hali 4 odbywa się produkcja elementów konstrukcyjnych do budowy tunelu - tubingów (realizacja kontraktu, o którym Grupa informowała raportem bieżącym w dniu 11 maja 2020 roku) na specjalnie w tym celu zainstalowanej linii technologicznej. Powierzchnia zabudowy wynosi 11 700 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia samej hali to 6 900 m<sup>2</sup>, a powierzchnia magazynu wyrobów gotowych to 4800 m<sup>2</sup>. Po zakończeniu realizacji kontraktu z Przedsiębiorstwem Budowy Dróg i Mostów sp. z o.o. hala zostanie dostosowana do produkcji innych elementów zbrojonych.

Wartość rzeczowych aktywów trwałych przyjętych do użytkowania w 3 kwartale 2020 roku w związku z inwestycją „Hala nr 4 w Mszczonowie” ujęta w sprawozdaniu skonsolidowanym wyniosła 9 241 tys. zł.

Z dniem 3 czerwca 2020 roku Grupa otrzymała pozwolenie na rozbudowę zakładu o kolejną halę produkcyjno – magazynową (hala nr 5). Obecnie rozbudowa jest w początkowym etapie, a cała inwestycja podzielona jest na kilka części.

#### **JA\_SIELSKA w Poznaniu**

Projekt JA\_SIELSKA jest prowadzony od 2017 roku i jest realizowany w kilku etapach. W I etapie spółka wybudowała 2 budynki mieszkalne - łącznie 56 mieszkań. Budowa trwała ok. 9 miesięcy, a sam montaż 9 tygodni. Montaż prefabrykatów kolejnych pięter powstawały w przeciągu 8 dni roboczych: 4 dni zajmował montaż elementów prefabrykowanych, pozostałe 4 dni były potrzebne na wykonanie



Kompleks Origin Pekabex, Mechelinki

okablowania instalacji elektrycznej oraz dozbrojenie i wypełnienie spoin pomiędzy elementami. Sprzedaż wszystkich mieszkań we wspomnianych budynkach zakończyła się. Większość przychodów z tego etapu została rozpoznana w drugiej połowie 2019 roku.

W dniu 29 sierpnia 2019 roku spółka otrzymała do Urzędu Miasta Poznania pozwolenie na budowę dla II etapu inwestycji w ramach którego wybudowane zostały 4 budynki mieszkalne, w których znajduje się łącznie 110 mieszkań. Z dniem 3 sierpnia 2020 wydane zostało pozwolenie na użytkowanie II etapu inwestycji. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu blisko 100% lokali mieszkalnych jest już przekazanych do użytkowania właścicielom nieruchomości.

Powodzenie dwóch pierwszych etapów inwestycji JA\_SIELSKA skłoniła Grupę do podjęcia decyzji o kontynuacji inwestycji i rozpoczęcia prac nad realizacją III etapu. W styczniu 2021 została podpisana umowa przedwstępna warunkowa na zakup działki pod kolejny etap. Planowana powierzchnia mieszkalna w III etapie inwestycji ma wynieść około 6 000 m<sup>2</sup> a w IV – również planowanym etapie – blisko 7 000 m<sup>2</sup>.

Sukces projektu JA\_SIELSKA znacznie ułatwił promocję zastosowań technologii prefabrykowanej w budownictwie mieszkaniowym. Dotyczy to zarówno projektów, w których Grupa występuje w roli inwestora, jak i współpracy z deweloperami, w ramach której jest wykonawcą konstrukcji prefabrykowanej lub generalnym wykonawcą. Grupa wykorzystuje doświadczenie zdobyte na rynku skandynawskim i zwiększa skalę działalności, oferując technologię rzadko w Polsce stosowaną, ale bardzo obiecującą, zwłaszcza w kontekście rosnących kosztów pracy. Dla klientów szcze-

gólnie ważny jest krótki czas budowy i jakość, praktycznie nieosiągalna dla technologii realizacji na placu budowy.

#### **Domy szeregowe Osiedlowa 43 w Józefostawiu pod Warszawą**

W dniu 29 października 2019 roku Grupa nabyła działki w miejscowości Józefostaw w związku z inwestycją polegającą na wybudowaniu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. W dniu 16 grudnia 2019 roku zostało wydane pozwolenie na budowę. Budowa osiedla rozpoczęła się w lipcu 2020 roku a jej ukończenie nastąpiło już po dniu bilansowym, w lutym 2021.

Osiedle składa się z 12 domów z ogródkami w zabudowie szeregowej, każdy o powierzchni 146,8 m<sup>2</sup>. Inwestycję zrealizowano w nowoczesnej technologii prefabrykacji i dodatkowo każdy dom wzbogacono o system Smart Home oraz wentylację mechaniczną z rekuperacją i dodatkowymi filtrami F9 zabezpieczającymi przed smogiem i pyłkami. W standardzie przewidziano również ogrzewanie ścienne w sypialni oraz ogrzewanie podłogowe na parterze. Domy zaprojektowano w technologii BIM, a wybudowano przy użyciu betonów niskoemisyjnych. Ponadto, wszystkie przegrody budynków spełniają zastrzeżone wymagania dotyczące izolacyjności (WT 2021) – ich parametry są zbliżone do tych w budynkach pasywnych.

Zastosowane w inwestycji potrójne ściany elewacyjne z odciśkami reclkli oraz ściany pojedyncze zostały wyprodukowane przez zakład w Mszczonowie a filigrany pochodzą z fabryki w Gdańsku. Na dzień publikacji dostępny do sprzedaży pozostał jeden dom. Grupa planuje ująć przychody ze sprzedaży tego projektu w roku 2021.

#### **Inwestycja Origin Mechelinkach**

W dniu 29 czerwca 2020 roku Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. („Origin”) umowę inwestycyjną dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m<sup>2</sup>), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m<sup>2</sup>), oraz ośrodka rehabilitacyjnego Origin ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa będzie odpowiedzialna m. in. za proces deweloperski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji zostanie spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin.

Szacowany koszt realizacji inwestycji wyniesie około 14% przychodów Grupy Pekabex wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pełnych procentach.

Strony będą dążyły do sfinansowania inwestycji kapitałem dłużnym. Niezbędny wkład własny strony wniosk w proporcji 45% Origin, 55% Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50%. Szacowany termin realizacji inwestycji to II kwartał 2022 roku. Wyjście z inwestycji planowane jest po



wybudowaniu apartamentów i lokali zamieszkania senioralnego poprzez ich sprzedaż, a w przypadku Origin ReVital poprzez jego sprzedaż na rzecz inwestora zewnętrznego.

Grupa oczekuje na wydanie pozwolenia na budowę, rozpoczęły się także prace nad projektem wykonawczym oraz nad projektem aranżacji wnętrz uwzględniającym wymogi związane z jego przeznaczeniem. Równolegle do prac projektowych wykonywane są analizy kosztowe wykończenia, nasadzeń zieleni, FF&E i OS&E, uruchomiona została również rezerwacja lokali. Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu zostało zarezerwowanych blisko 40% apartamentów wakacyjnych i 7% lokali pobytu senioralnego.

#### **Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesiu**

Z dniem 3 czerwca 2020 roku Grupa nabyła działkę pod kolejną inwestycję deweloperską w Warszawie. W ramach inwestycji powstanie 40 niezależnych apartamentów od 59 do 94 m<sup>2</sup>, 2 oraz 3 kondygnacyjnych, każdy z własnym ogródkiem (łącznie ponad 3 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej).

Dużym atutem inwestycji jest lokalizacja – szybka komunikacja szynowa do centrum Warszawy oraz bliskość obiektów użyteczności publicznej jak placówki edukacyjne, lokale usługowe, czy obiekty ochrony zdrowia. Sąsiedztwo lasów, parków oraz szlaków rowerowych również sprzyja atrakcyjności inwestycji. Grupa uruchomiła możliwość rezerwacji lokali i na dzień sporządzenia niniejszego Raportu zostało zarezerwowanych blisko 25% apartamentów.

Grupa oczekuje na pozwolenie na budowę i prowadzi prace nad projektem wykonawczym. Grupa planuje, że prace budowlane zostaną rozpoczęte w II kwartale 2021 roku.

#### **Apartamenty na Helu**

Z dniem 22 lipca 2020 roku Grupa zawarła umowę przedwstępną nabycia działki położonej na Helu, przy ul. Żeromskiego. W ramach inwestycji powstanie nowoczesny budynek, w którym szacunkowo znajdować się będzie 51 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniesie ponad 3 000 m<sup>2</sup>.

Inwestycja zlokalizowana będzie w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraże oferowanych apartamentów będą wynosiły od 25,2 m<sup>2</sup> do 94,14m<sup>2</sup>, a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane będą apartamenty z antresolą z pięknym widokiem na morze. Grupa jest na etapie przeprojektowywania i optymalizacji projektu. Równolegle trwają prace nad projektem aranżacji wnętrz oraz materiałami sprzedażowo-marketingowymi.

Przy realizacji tej inwestycji zastosowane zostaną prefabrykowane ściany trój- i jedno-warstwowe oraz filigrany z zakładu w Gdańsku. Grupa jest w trakcie oczekiwania na wydanie pozwolenia na budowę.

#### **Pozostałe inwestycje deweloperskie**

Po dniu bilansowym, z dniem 16 marca 2021 roku Grupa podpisała akt notarialny na zakup działki o powierzch-

ni ponad 7 600 m<sup>2</sup> pod kolejną inwestycję deweloperską przy ulicy Katedralnej w centrum Częstochowy. W ramach inwestycji Grupa planuje wybudowanie budynku o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym.

Aktualnie inwestycja znajduje się w fazie koncepcyjnej i uzyskiwania stosownych warunków zabudowy.

#### **Zakup udziałów w spółce prawa niemieckiego**

Pekabex wraz z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych, zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. - dokonał swojej pierwszej zagranicznej akwizycji. 15 grudnia 2020 roku została podpisana umowa zakupu udziałów w spółce prawa niemieckiego działającej pod nazwą G+M GmbH z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria) posiadającej 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH prowadzącej działalność w zakresie produkcji elementów prefabrykowanych z betonu.

W dniu 28 grudnia 2020 roku ziszczył się warunek nabycia przez Emitenta i Fundusz 100% udziałów firmy G+M GmbH z siedzibą w Marktzeuln. Na podstawie Umowy Emitent we współpracy z Funduszem nabyli od Sprzedającego 1 i Sprzedającego 2, jako jedynych współników G+M, łącznie 100% udziałów (wraz ze związanymi z nimi prawami i obowiązkami) w G+M za łączną kwotę 12 250 tys. EUR. Emitent nabył 76% udziałów w G+M za łączną kwotę 9 310 tys. EUR, a Fundusz nabył 24% udziałów w G+M za łączną kwotę 2 940 tys. EUR. Zakup udziałów przez Grupę został częściowo sfinansowany kredytem inwestycyjnym udzielonym przez PKO BP S.A. na kwotę 5 000 tys. EUR.

Grupa Pekabex będzie między innymi operacyjnie zarządzała spółkami, a także rozwijała kompetencje G+M oraz FTO, dążąc do budowania pozycji tych spółek na rynku niemieckim i maksymalizacji zysków ze wspólnej z funduszem inwestycji. Fundusz działań będzie jako mniejszościowy inwestor finansowy.

Realizacja nabycia udziałów G+M wpisuje w strategię ekspansji zagranicznej na rynku niemieckim i ma na celu zwiększenie zaangażowania na powyższym obszarze. Ponadto, celem przejęcia była wspólna realizacja przez Emitenta i Fundusz projektu polegającego na rozwoju i maksymalizacji wartości G+M oraz jego podmiotu zależnego oraz osiągnięcie zysków z inwestycji.

Zakład produkcyjny w Marktzeuln (Bawaria) to szósta fabryka należąca do Grupy Pekabex. Ma ona profil produkcji zbliżony do zakładów produkcyjnych zlokalizowanych w Polsce, produkuje zarówno elementy betonowe zbrojone i sprężone. Grupa nabyła dobrze zarządzane spółki, które w 2020 roku osiągnęły 20 454 tys. euro przychodów i wygenerowały 195 tys. euro zysku netto. Spółki nie wymagają dużych inwestycji bezpośrednio po przejęciu, jednak docelowo Grupa zamierza zwiększać ich moce produkcyjne i rozszerzać zakres działalności. Obecny potencjał produkcyjny to około 30 tys. m<sup>3</sup> prefabrykatów rocznie.

## **3.7**

# ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

### **Ryzyko płynności**

Grupa Pekabex dysponuje znaczącymi zasobami finansowymi, którymi zarządza mając na uwadze cztery najważniejsze cele:

- zabezpieczenie krótko- oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych
- stabilizację wahań wyniku finansowego
- wykonanie prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych
- osiągnięcie założonej stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych

W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu kapitału obrotowego Grupa korzysta z wielocelowych linii kredytowych i gwarancyjnych, szczegółowo opisanych w nocie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Krótkoterminowe nadwyżki środków pieniężnych Grupy były lokowane na depozytach w bankach o wysokim ratingu. Ponadto, spółki z Grupy wykorzystują je do finansowania swoich dostawców usług i materiałów. Wpływa to pozytywnie na wynik Grupy (poprzez stosowanie mechanizmu skonta), jak również na płynność finansową dostawców.

Grupa na bieżąco monitoruje ryzyka finansowe, a także podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie ich wpływu na swoją sytuację. Zrozumienie zagrożeń mających źródło w ekspozycji na ryzyka finansowe, odpowiednia struktura organizacyjna i procedury pozwalają na lepszą realizację zadań.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczeń przed określonymi ryzykami.

W 2018 roku Grupa Pekabex wdrożyła rachunkowość zabezpieczeń, która zapewnia symetryczne ujęcie w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym zmian wartości instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej. W ten sposób obie wielkości wzajemnie się kompensują, dzięki czemu eliminowany jest wpływ zabezpieczanego ryzyka na wynik finansowy.

### **Ryzyko kursu walutowego**

W odniesieniu do zarządzania ryzykiem walutowym największą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótko- oraz średnioterminowych walutowych przepływów pieniężnych
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy i jej spółek zależnych
- wykonanie prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa korzysta z dostępnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem walutowym.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję walutową i odpowiednio zarządza poziomem jej zabezpieczenia poprzez:

- regularną analizę jej aktualnego i oczekiwanego wolumenu oraz terminów występowania (w szczególności: monitorowanie zmian w harmonogramach płatności z tytułu realizacji projektów budowlanych, monitorowanie poziomu i terminów wystąpienia walutowych kosztów bieżącej działalności gospodarczej)
- reagowanie na zmiany ww. elementów, w szczególności poprzez korzystanie z odpowiednich zabezpieczających instrumentów finansowych (kontraktów walutowych typu forward)
- regularną analizę aktualnych poziomów parametrów rynkowych (w szczególności poziomu i zmienności właściwych kursów walutowych)

### Ryzyko stopy procentowej

W odniesieniu do zarządzania ryzykiem stopy procentowej największą wagę mają następujące cele:

- stabilizacja kosztów obsługi długu
- wykonanie prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji na stopę procentową o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem stopy procentowej.

Grupa zabezpiecza za pomocą odpowiednich instrumentów finansowych do 100% ekspozycji na ryzyko stopy procentowej, wynikające z zaciągniętych kredytów bankowych. W zależności od warunków rynkowych zabezpieczenie może zostać mniej niż 100% ekspozycji, a w niezwykle korzystnych warunkach rynkowych ekspozycja może pozostać niezabezpieczona do czasu ich zmiany na niekorzystne.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała cztery transakcje IRS, opisane szczegółowo w sprawozdaniu skonsolidowanym. Po dniu bilansowym Grupa zawarła transakcję IRS z Polską Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. polegającą na zabezpieczeniu stałej stopy procentowej kredytu inwestycyjnego udzielonego przez bank PKO BP spółce Pekabex S.A.. Stała stopa procentowa obowiązywać będzie w okresie od dnia 1 marca 2021 roku do dnia 8 grudnia 2027 roku. Transakcja została zawarta na całą kwotę kredytu inwestycyjnego, która pozostawała do spłaty na dzień 1 marca 2021 roku tj. na kwotę 4 881 tys. EUR.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej i odpowiednio zarządza poziomem jej zabezpieczenia poprzez:

- analizę aktualnego niezabezpieczonego salda kredytów oraz terminów spłaty
- analizę aktualnych poziomów parametrów rynkowych (w szczególności poziomu i zmienności właściwych stóp procentowych oraz cen kontraktów IRS)
- podejmowanie decyzji o zabezpieczeniu lub braku zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej, a w przypadku decyzji o zabezpieczeniu także o jego poziomie, na podstawie powyższych analiz

### Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest głównie poprzez wartość bilansową aktywów finansowych takich jak pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe, pochodne instrumenty finansowe. Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług poprzez ocenę wiarygodności kontrahentów i monitoring ich kondycji finansowej, stosowanie zabezpieczeń wierzycelności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania.

Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości płatnicze klientów oraz wierzycieli, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów, określonych ze względu na to ryzyko (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców).

Kredyt kupiecki otrzymują głównie sprawdzeni kontrahenci, a sprzedaż produktów nowym klientom w większości przypadków dokonywana jest z wykorzystaniem dodatkowych zabezpieczeń: zaliczek, weksli, przedpłat, gwarancji bankowych oraz gwarancji korporacyjnych. Ponadto większość kontrahentów posiadających kredyt kupiecki ma w umowach zapisane zastrzeżenie prawa własności dostarczanych elementów prefabrykowanych do czasu zapłaty należności. Dodatkowo Grupa w celu zabezpieczenia należności z tytułu usług budowlanych korzysta z prawa, jakie daje jej art. 6471 § 5 k.c. Na jego mocy zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Ponadto Grupa stara się zawierać umowy z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności. W ocenie Zarządu Spółki aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, można uznać za aktywa o dobrej jakości kredytowej.

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, Grupa jest narażona na umiarkowane ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach. Zaległe należności nieobjęte odpisem nie wykazują jak dotąd znacznego pogorszenia jakości – większość z nich mieści się w przedziale do miesiąca i nie zachodzą obawy co do ich ściągłości.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stronami transakcji, do których należą przede wszystkim banki i podmioty znane Spółce.

## 3.8

# RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PROGNOZAMI WYNIKÓW

Prognozy nie były publikowane.

## 3.9

# STRUKTURA GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH I INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH

Pekabex wypracowuje pozytywne przepływy pieniężne głównie dzięki realizacji zyskownych kontraktów. Grupa w 2020 roku krótkoterminowo inwestowała nadwyżki finansowe w lokaty typu overnight, docelowo stanowią one wkład własny w realizowanych inwestycjach.

W ciągu 2020 roku Grupa Kapitałowa poszerzyła swoją działalność, poprzez powołanie do istnienia aktami założycielskimi, o następujące spółki: Pekabex Inwestycje III sp. z o.o., Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o., Pekabex Inwestycje V sp. z o.o., Pekabex Inwestycje VI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o.



Kompleks Olivia Business Centre, Gdańsk

Z dniem 29 czerwca 2020 roku spółka Pekabex S.A. oraz Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. (poprzednio: Pekabex Development sp. z o.o.) zawarły ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. (Origin) umowę inwestycyjną dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie apartamentów mieszkalnych, Senioralnych Mieszkań Serwisowanych Origin SMS, oraz Hotelu Rehabilitacyjnego Origin ReVital. W ramach realizacji inwestycji spółki z Grupy Pekabex będą odpowiedzialne m. in. za proces budowlany - generalnym wykonawcą inwestycji zostanie spółka z Grupy Pekabex, a spółki z grupy Origin m. in. za działalność operacyjną Hotelu Rehabilitacyjnego Origin ReVital i SMS.

Zgodnie z umową inwestycyjną spółka Origin Gdynia 1 sp. z o.o. objęła udziały w spółce Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. (poprzednia nazwa Pekabex Projekt sp. z o.o.) w wyniku czego doszło do ukształtowania uzgodnionej struktury własnościowej spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. w której Pekabex SA posiada 51% udziałów natomiast Origin posiada 49% udziałów, przy czym Pekabex ma prawo powoływania 2 członków zarządu, natomiast Origin 1 członek zarządu.

Spółka Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. s. k. (poprzednia nazwa TM Pekabex Projekt sp. z o.o. s. k.) która jest właścicielem gruntu pod planowaną inwestycję. Komandytariuszami spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. s. k. są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys. zł).

Pekabex S.A. jest podmiotem kontrolującym (dominującym) dla spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa. Grupa konsoliduje spółkę metodą pełną,



tj. ujmuje kolejne pozycje jednostki zależnej w sprawozdaniu Grupy. Na dzień bilansowy głównym aktywem jednostki była działka na której będzie realizowany projekt deweloperski. Działka została zaprezentowana w pozycji „zapasy” skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Grupa rozpoznała w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kapitały mniejszości, a w przyszłości będzie również ujmować zysk netto przypadający podmiotom niekontrolującym.

W dniu 10 grudnia 2020 roku Emitent zawarł z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie „Fundusz” zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie umowę inwestycyjną dotyczącą wspólnej inwestycji. Celem Umowy jest wspólna realizacja przez Emitenta i Fundusz projektu, polegającego na rozwoju i maksymalizacji wartości spółki prawa niemieckiego G+M GmbH i jej spółki zależnej FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH oraz osiągnięcie zysków z inwestycji. Emitent, jako profesjonalny podmiot, posiadający wiedzę dotyczącą branży prefabrykatów i wykonywania projektów budowlanych, będzie między innymi operacyjnie zarządzał spółkami, a także rozwijał ich kompetencje, dążąc do budowania jego pozycji na rynku niemieckim i maksymalizacji zysków ze wspólnej z Funduszem inwestycji. Fundusz działać będzie jako mniejszościowy inwestor finansowy. Umowa przewidywała, iż Emitent we współpracy z Funduszem nabył łącznie 100% udziałów w G+M za łączną kwotę 12 250 tys. EUR; Emitent nabył 76% udziałów w G+M za kwotę 9 310 tys. EUR, a Fundusz nabył 24% udziałów w G+M za kwotę 2 940 tys. EUR. Emitent wraz z Funduszem określili w Umowie zasady późniejszej współpracy oraz prawa i obowiązki Emitenta i Funduszu jako współników G+M. W Umowie przewidziano zastrzeżenia na korzyść Funduszu standardowe dla tego typu umów warunki zawieszające realizację inwestycji.

Umowa została szczegółowo opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W dniu 15 grudnia 2020 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wraz z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie („Fundusz”) zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie zawarł ze spółką prawa niemieckiego Weber-GmbH z siedzibą w Ebersdorf b. Coburg („Sprzedający 1”) oraz spółką prawa niemieckiego Bernhard Göhl Hoch- und Tiefbau GmbH z siedzibą w Burgkunstadt-Mainroth („Sprzedający 2”) umowę zakupu udziałów („Umowa”) w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą G+M GmbH z siedzibą w Marktzeuln („G+M”) posiadającej 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria) („FTO”) prowadzącej działalność w zakresie produkcji elementów prefabrykowanych z betonu.

Umowa została zawarta ze skutkiem ekonomicznym od 1 stycznia 2020 roku, w szczególności w zakresie prawa do wypłaty zysku za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2020 roku.

W dniu 28 grudnia 2020 roku ziszczył się warunek nabycia przez Emitenta i Fundusz 100% udziałów firmy G+M GmbH z siedzibą w Marktzeuln. Na podstawie Umowy Emitent we współpracy z Funduszem nabył od Sprzedającego 1 i Sprzedającego 2, jako jedynych współników G+M, łącznie 100% udziałów (wraz ze związanymi z nimi prawami i obowiązkami) w G+M za łączną kwotę 12 250 tys. EUR. Emitent nabył 76% udziałów w G+M za łączną kwotę 9 310 tys. EUR, a Fundusz nabył 24% udziałów w G+M za łączną kwotę 2 940 tys. EUR.

Realizacja nabycia udziałów G+M wpisuje w strategię ekspansji zagranicznej na rynku niemieckim i ma na celu zwiększenie zaangażowania na powyższym obszarze. Ponadto, celem przejęcia była wspólna realizacja przez Emitenta i Fundusz projektu polegającego na rozwoju i maksymalizacji wartości G+M oraz jego podmiotu zależnego oraz osiągnięcie zysków z inwestycji.

Pekabex S.A. jest podmiotem kontrolującym (dominującym) dla spółek prawa niemieckiego. Grupa konsoliduje spółkę metodą pełną, tj. ujmuje kolejne pozycje jednostki zależnej w sprawozdaniu Grupy. Wpływ ujęcia spółek na dane finansowe Grupy został szerzej opisany w nocie nr 2 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 3.10

# ZACIĄGNIĘTE I WYPOWIEDZIANE KREDYTY I POŻYCZKI

W 2020 roku zawarto nowe umowy kredytowe lub podpisano aneksy zwiększające wartość finansowania, które zostały szczegółowo opisane w nocie 9.5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### Umowa kredytu inwestorskiego Pekabex Inwestycje VIII S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 26 lutego 2020 roku spółka Pekabex Inwestycje VIII S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 6 440 tys. zł przeznaczonego na refinansowanie i finansowanie kosztów netto budowy 12 lokali mieszkalnych w zabudowie szeregowej, na terenie nieruchomości w Józefostawiu przy ul. Osiedlowej.

### Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 4 marca 2020 roku Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego (Limit Kredytowy) z dnia 6 marca 2017 roku wydłużający bieżący okres udostępnienia kredytu do dnia 6 marca 2023 roku.

### Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej Pekabex Bet S.A. (BNP Paribas S.A.)

Z dniem 23 marca 2020 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej (Linia Kredytowa) z dnia 26 marca 2013 roku wydłużający bieżący okres udostępnienia kredytu do dnia 30 listopada 2021 roku.

### Aneksy do umów kredytowych z Kokoszki Prefabrykacja S.A. (BNP Paribas S.A.)

Z dniem 24 marca 2020 roku Kokoszki Prefabrykacja podpisała z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. aneksy do (i) umowy o kredyt nieodnawialny („Aneks do umowy o kredyt nieodnawialny”), (ii) umowy wielocelowej linii kredytowej („Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej”) oraz (iii) umowy ramowej dotyczącej transakcji walutowych i pochodnych („Aneks do umowy ramowej”). Aneks do umowy o kredyt nieodnawialny zwiększa kwotę kredytu do wysokości 61 400 tys. zł. Ze względu na wspólne zabezpieczenia podpisane zawarte zostały także aneksy do umowy wielocelowej linii kredytowej oraz do umowy ramowej.

### Umowa limitu kredytu linii wielocelowej Pekabex Bet S.A. (mBank S.A.)

Z dniem 1 września 2020 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem mBank Spółka Akcyjna umowę limitu kredytu linii wielocelowej w wysokości 20 000 tys. zł („Kredyt”) przeznaczoną na wykorzystanie w drodze wystawienia gwarancji bankowych lub zaciągnięcia kredytu w rachunku bieżącym. Limit został udostępniony do dnia 26 sierpnia 2022 roku.

### Umowa kredytu nieodnawialnego Pekabex Inwestycje II S.A. (BNP Bank Polska S.A.)

Z dniem 30 listopada 2020 roku spółka Pekabex Inwestycje II S.A. podpisała z bankiem BNP Bank Polska S.A. umowę o kredyt nieodnawialny w wysokości 10 800 tys. zł przeznaczonego na refinansowanie i finansowanie inwestycji związanej z rozbudową zakładu produkcyjnego w Mszczonowie. Termin zakończenia okresu finansowania: 84 miesiące od podpisania umowy.

### Umowa kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej PKB Pekabex S.A. (PKO Bank Polska S.A.)

Z dniem 9 grudnia 2020 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej do kwoty 5 000 tys. EUR przeznaczonego na zakup udziałów w spółce niemieckiej G+M GmbH z siedzibą w Industriestra e 1, Marktzeuln (Niemcy). Termin zakończenia okresu finansowania: 8 grudnia 2027 roku.

### Aneks do umowy limitu kredytu linii wielocelowej Pekabex Bet S.A. (DNB Bank Polska S.A.)

Z dniem 23 grudnia 2020 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem DNB Bank Polska S.A. aneks do umowy limitu kredytu linii wielocelowej z dnia 29 września 2008 roku, przeznaczonej na wykorzystanie w drodze wystawienia gwarancji bankowych, zaciągnięcia kredytu w rachunku bieżącym lub akredytywy. Aneks wydłuża bieżący okres udostępnienia kredytu do dnia 29 listopada 2022 roku.

W 2020 roku nie została przez Grupę zaciągnięta pożyczka oraz nie została w stosunku do Grupy wypowiedziana umowa kredytu. W prezentowanym okresie nie zostały naruszone postanowienia umów kredytowych.

Po dniu bilansowym 31 grudnia 2020 roku Grupa zawarła następujące umowy i aneksy do istniejących umów:

### Umowa o limit kredytowy Pekabex Bet S.A. (DNB Bank Polska S.A.)

Z dniem 12 stycznia 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem DNB Bank Polska S.A. umowę o limit kredytowy w wysokości 20 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej spółki. Termin zakończenia okresu finansowania: 24 miesiące od dnia podpisania umowy.

### Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 15 lutego 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego (Limit Kredytowy) z dnia 6 marca 2017 roku zwiększający limit do kwoty 90 000 tys. zł.

### Umowa limitu kredytowego wielocelowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 24 marca 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę limitu kredytowego wielocelowego w wysokości 20 000 tys. PLN przeznaczoną na wykorzystanie w drodze wystawienia gwarancji bankowych lub zaciągnięcia kredytu w rachunku bieżącym. Limit został udostępniony do dnia 23 marca 2023 roku.



### 3.11

## UDZIELONE POŻYCZKI

W roku 2020 oraz 2019 spółki z Grupy Pekabex nie udzielały pożyczek jednostkom powiązanim spoza Grupy. Pożyczki udzielone w ramach Grupy są opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

### 3.12

## ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

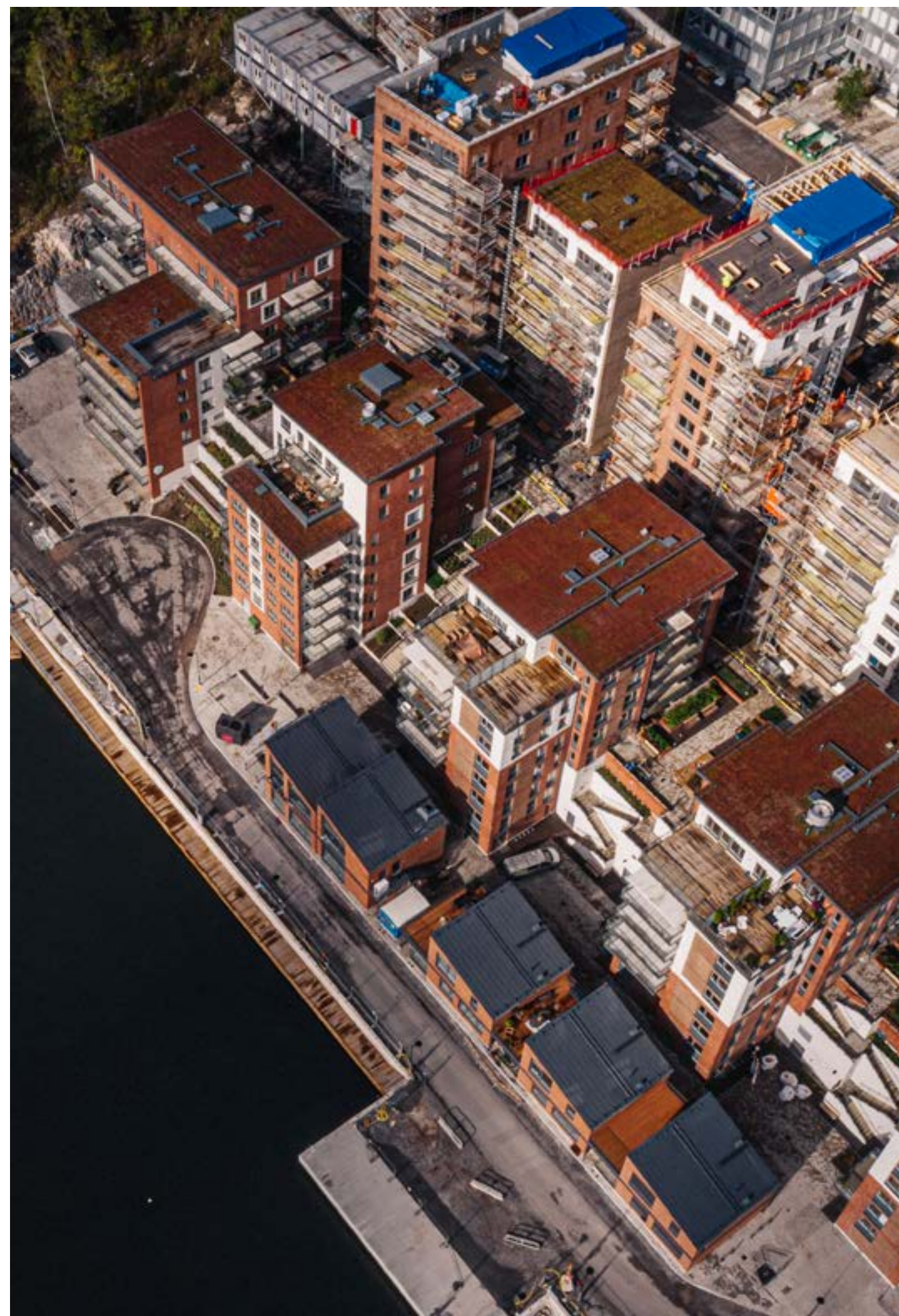
W 2020 roku Jednostka Dominująca ani jednostki od niej zależne nie zawarły istotnych transakcji z podmiotami powiązanimi na warunkach innych niż rynkowe.

Przychody i koszty zrealizowane przez Spółkę oraz Grupę w transakcjach z podmiotami powiązanimi w 2020 roku oraz stan zobowiązań i należności wobec podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2020 roku zostały przedstawione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do odpowiednio jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 3.13

## UMOWY PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA

W 2020 roku nie obowiązywały żadne tego typu umowy.



Osiedle Tollare Marina w Sztokholmie, Szwecja



**3.14**

# UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

Wartość poręczeń oraz gwarancji (w tys. zł) przedstawiała się na dzień 31 grudnia 2020 roku następująco:

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Wobec pozostałych jednostek:</b>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	10 133	1 471
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	234 669	157 478
Gwarancje udzielone przez spółki prawa niemieckiego	22 894	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>267 696</b>	<b>158 949</b>

Poręczenia spłaty zobowiązań dotyczą umów poręczenia, które udzielane są wyłącznie spółkom z Grupy, i zabezpieczają zobowiązania handlowe spółek wchodzących w skład Grupy.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są sumą wystawionych kontrahentom gwarancji zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów oraz koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności, ustalonego na poziomie 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami wynosiła łącznie 10 243 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła ona 9 760 tys. zł.

Ponadto, spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 19 213 tys. zł.

Poniżej przedstawiono udzielone poręczenia kredytów obowiązujące na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2020	Data obowiązywania umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia
DNB Bank Polska S.A.	120 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: • gwarancje do wys. 120 000 tys. zł • linia akredytyw do wysokości 25 000 tys. zł • kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 40 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 66 249 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 0 zł Kredyty odnawialne – 0 zł	29.11.2022	30.11.2033	Pekabex Bet	Pekabex S.A., Pekabex Pref., Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	180 000
PKO BP S.A.	60 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: • gwarancje do 60 000 tys. zł • kredyt w rachunku bieżącym do 15 000 tys. zł • kredyt odnawialny do 25 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 43 364 tys. zł*	06.03.2023	06.03.2027	Pekabex Bet	Pekabex S.A.	60 000
PKO BP S.A.	8 131	Kredyt inwestycyjny	6 656	30.03.2022	30.03.2025	Pekabex S.A.	Pekabex Bet	12 197
PKO BP S.A.	30 000	Kredyt inwestycyjny	18 783	31.12.2026	31.12.2028	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex Bet	30 000
PKO BP S.A.	6 440	Kredyt inwestycyjny	0	31.12.2021	31.12.2024	Pekabex	Pekabex S.A. Pekabex Bet	9 660
BNP Paribas S.A.	78 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: • gwarancje do wysokości 78 000 tys. zł • kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 11 000 tys. zł • kredyt odnawialny do wysokości 4 000 tys. zł • linia akredytyw do wysokości 5 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 47 443 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 0 zł Kredyty odnawialne – 0 zł	30.11.2021	14.12.2034	Pekabex Bet	Pekabex S.A., Pekabex Pref., Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	85 800
BNP Paribas S.A.	61 400	Kredyt nieodnawialny	57 602	14.03.2029	14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex S.A.	67 540

Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2020	Data obowiązywania umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia
BNP Paribas S.A.	7 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania zaimponie na: • gwarancje do wysokości 7 000 tys. zł • kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 7 000 tys. zł	0	30.06.2021	14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex BET S.A.	7 700
BNP Paribas S.A.	30 000	Kredyt inwestycyjny	11 589	16.12.2022	18.12.2025	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	45 000
BNP Paribas S.A.	10 000	Kredyt nieodnawialny	9 646	06.04.2026	31.03.2029	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	11 000
BNP Paribas S.A.	10 800	Kredyt nieodnawialny	6 152	30.11.2027	09.11.2030	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	11 880
BNP Paribas S.A.	37 200	Kredyt nieodnawialny	7 437	31.04.2022	31.07.2025	Pekabex Inwestycje VIII	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Pekabex Inwestycje II	26 400

\* Zobowiązanie pozabilansowe

Po dniu bilansowym Grupa zawarła aneks mający wpływ na obowiązujące na poręczenia:

**Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)**

Z dniem 15 lutego 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego (Limit Kredytowy) z dnia 6 marca 2017 roku zwiększający limit do kwoty 90 000 tys. zł. Aneks przewiduje zwiększenie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy, w szczególności poprzez złożenie przez spółkę nowego weksla własnego in blanco wraz z nową deklaracją wekslową spółki jako wystawcy weksla oraz nową deklaracją Emitenta jako poręczyciela wekslowego.



4.0



## Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

Przedsiębiorstwo Handlowe A-T S.A., Krotoszyn

## WSKAZANIE ZBIORU ZASAD, KTÓREMU PODLEGA PEKABEX S.A.

Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. niniejszym oświadcza, że Spółka i jej organy w 2020 roku stosowały zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016, przyjętym uchwałą nr 27/1414/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 roku, za wyjątkiem następujących:

**Rekomendacja I.Z.1.3. – schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1.**

Zasada nie jest stosowana. Nie został opracowany wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności Spółki. Cały Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za wszystkie obszary jej działalności.

**Rekomendacja I.Z.1.11. – informacja o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły.**

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie publikuje na stronie internetowej informacji w powyższym zakresie. Wybór podmiotów uprawnionych do badania sprawozdania finansowego każdorazowo zależy od suwerennych decyzji organów Spółki i obowiązujących przepisów prawa.

**Rekomendacja I.Z.1.15. – informacja zawierająca opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki**

**różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.**

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada opracowanej polityki różnorodności. Spółka zatrudnia osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe, bez względu na wiek lub płeć.

**Rekomendacja I.Z.1.16. – informacja na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.**

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie transmituje obrad Walnego Zgromadzenia. Spółka przestrzega zapisów Statutu w tym zakresie, przepisów prawa oraz prowadzi stosowną politykę informacyjną.

**Rekomendacja I.Z.1.19. – pytania akcjonariuszy skierowane do zarządu w trybie art. 428 § 1 lub § 6 Kodeksu spółek handlowych, wraz z odpowiedziami zarządu na zadane pytania, bądź też szczegółowe wskazanie przyczyn nieudzielenia odpowiedzi, zgodnie z zasadą IV.Z.13.**

Zasada nie jest stosowana. Spółka przestrzega powyższej zasady w zakresie przewidzianym przepisami prawa. Spółka nie prowadzi szczegółowego zapisu przebiegu rozmów, pytań zadawanych podczas Walnych Zgromadzeń ani udzielanych odpowiedzi.

**Rekomendacja I.Z.1.20. – zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.**

Powyższa zasada nie jest stosowana. Spółka obecnie nie posiada środków technicznych i organizacyjnych umożliwiających zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo.

**Rekomendacja II.Z.1. – wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.**

Zasada nie jest stosowana. Zarząd ponosi odpowiedzialność za całą działalność Spółki.

**Rekomendacja II.Z.2. – zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.**

Zasada nie jest stosowana. Statut oraz obowiązujące dokumenty wewnętrzne Spółki nie nakładają na Członków Zarządu obowiązku informacyjnego w powyższym zakresie.

**Rekomendacja II.Z.7. – w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe**

**zasady stosuje się odpowiednio.**

Zasada jest częściowo stosowana. W ramach Rady Nadzorczej Spółki wyodrębniono Komitet Audytu, którego zasady funkcjonowania określa Statut, regulamin Rady Nadzorczej i przepisy prawa. Zasady funkcjonowania Komitetu Audytu są zasadniczo zgodne z „cechami wspólnymi Komisji” wskazanymi w Załączniku I. Rada Nadzorcza nie powołała Komisji ds. Nominacji, Komisji ds. Wynagrodzeń czy Komisji Rewizji.

**Rekomendacja IV.Z.3. – przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.**

Zasada nie jest stosowana. W przypadku pytań dotyczących Walnych Zgromadzeń, kierowanych przez przedstawicieli mediów, Spółka niezwłocznie udziela stosownych odpowiedzi. O obecności mediów podczas obrad decydują akcjonariusze oraz Przewodniczący Zgromadzenia.

**Rekomendacja VI.R.1. – wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.**

Polityka wynagrodzeń dotycząca członków Zarządu i Rady Nadzorczej Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. W dniu 21 lipca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie przyjęło politykę wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. Polityka systematyzuje obowiązujące w Spółce zasady wynagradzania Zarządu i Rady Nadzorczej, a także zwiększa transparentność działalności Spółki co przyczynia się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki i pozytywnie wpływa na pozycję rynkową Spółki.

**Podstawowe zasady ustalania wynagrodzeń Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej:**

Członkowie Rady Nadzorczej  
Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie z tytułu powołania w postaci stałej, miesięcznej kwoty. Wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej nie jest powiązane z wynikami Spółki. Spółka nie przyznaje Członkom Rady Nadzorczej zmiennych składników wynagrodzenia. Spółka nie przyznaje Członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenia w formie instrumentów do finansowych. Organem uprawnionym do ustalania zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej jest Walne Zgromadzenie.

Członkowie Zarządu  
Członkom Zarządu przysługuje stałe wynagrodzenie, które stanowi określona, niezmienna kwota wypłacana danemu Członkowi Zarządu co miesiąc. Członkom Zarządu może nadto przysługiwać wynagrodzenie zmienne, stanowiące zmienną kwotę wypłacaną danemu Członkowi Zarządu co roku w zależności od spełnienia przez Członka Zarządu kryteriów i celów. Poza powyższymi Członkom Zarządu mogą zostać przyznane również premie i inne świadczenia pieniężne i niepieniężne, w szczególności z tytułu nadzwyczajnych okoliczności, wyników finansowych czy ponad-



Kompleks Origin Pekabex, Mechelinki

przeciętnego zaangażowania Członka Zarządu. Spółka może przyznać Członkom Zarządu wynagrodzenie w formie instrumentów finansowych. Organem uprawnionym do ustalania zasad wynagradzania członków Zarządu jest Rada Nadzorcza.

Pełna Polityka Wynagrodzeń dostępna jest na stronie internetowej Spółki.

**Rekomendacja VI.R.2. – polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.**

Spółka nie stosuje powyższej rekomendacji – przyjęta przez Spółkę polityka wynagrodzeń reguluje ogólne zasady ustalania wynagrodzeń w oparciu o różne kryteria, nie tylko wskazane w rekomendacji. Rozwiązania przyjęte w polityce nie dyskryminują nikogo z żadnych przyczyn, ale zarazem nie przewidują szczególnych rozwiązań służących unikaniu dyskryminacji.

Pełny tekst zbioru zasad jest dostępny publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie: [https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016\\_\\_GPW.pdf](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016__GPW.pdf).



**4.2**

## AKCJONARIUSZE PEKABEX S.A. POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI

Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku kształtował się następująco (informacje o akcjonariuszach posiadających więcej niż 5% akcji w kapitale zakładowym Spółki):



Biurowiec Waterfront, Gdynia

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym	Wartość nominalna akcji (w zł)
STE sp. z o.o.	9 784 585	9 784 585	39,41%	39,41%	9 784 585
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	11,92%	11,92%	2 958 170
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	8,17%	8,17%	2 029 382
Nationale Nederlanden	1 360 000	1 360 000	5,48%	5,48%	1 360 000
Pozostali łącznie	8 694 375	8 694 375	35,02%	35,02%	8 694 375
<b>Razem</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 826 512</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>24 826 512</b>

W dniu 31 sierpnia 2020 roku doszło do wydania, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego przyjętego uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 11 października 2016 roku, 246 804 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 246 804 głosów na Walnym Zgromadzeniu Jednostki Dominującej. W dniu 18 września 2020 roku sąd rejestrowy zarejestrował podwyższenie kapitału podstawowego Spółki.

Po rejestracji akcji kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosi 24 826 512 zł, na co składa się 24 826 512 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 24 826 512 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wszystkie akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- 21 213 024 akcje serii A
- 3 000 000 akcji serii B
- 613 488 akcji serii C

W 2020 rok doszło do zmiany większościowego akcjonariusza Spółki – dotychczasowy większościowy akcjonariusz Opoka II FIZ wniosła do swojej spółki zależnej tj. STE sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym STE sp. z o.o., wkład niepieniężny w postaci 9 784 585 akcji Spółki. W wyniku powyższego STE sp. z o. o. została akcjonariuszem Spółki w miejsce OPOKA II FIZ. Szczegółowe informacje w tym zakresie zostały przedstawione w raportach bieżących Spółki oraz w sprawozdaniu skonsolidowanym w nocy 31.2.

Udział osób zarządzających i nadzorujących w liczbie głosów i w liczbie akcji ogółem zgodnie z otrzymanymi oświadczeniami na koniec poszczególnych lat przedstawia poniższa tabela:



Kompleks Olivia Business Centre, Gdańsk

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2020	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2019
Robert Jędrzejewski (pośrednio poprzez Fernik Holdings Limited) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	8,18%	8,18%
Maciej Grabski (pośrednio poprzez Pekabex Wykup Managerski S.A. i STE sp. z o.o.) – Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A.	40,73%	40,73%
Przemysław Borek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,67%	0,61%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,37%	0,32%
Tomasz Seremet (bezpośrednio) – Członek Zarządu Pekabex S.A.	0,22%	nd

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Znaczeni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z posiadanymi akcjami. Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są z nimi związane żadne szczególne uprawnienia ani obowiązki, poza wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Nie występują ograniczenia odnośnie do wykonywania praw głosu, jak również co do przenoszenia praw własności akcji Spółki.

Spółka nie posiada wiedzy o umowach (w tym zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.



### 4.3

## POWOŁYWANIE I ODWOŁYWANIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENIA

Zarząd liczy od jednego do czterech członków. Rada Nadzorcza może powołać wybranego członka Zarządu na stanowisko Prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną trzyletnią kadencję. Powołuje i odwołuje ich Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Członkowie Zarządu mogą być odwoływani lub zawieszani w czynnościach także przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza może odwoływać poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu przed upływem jego kadencji. Każdy członek Zarządu może zrezygnować z pełnienia funkcji przed upływem kadencji poprzez złożenie pisemnej rezygnacji Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, a w razie jego braku dowolnemu członkowi Rady Nadzorczej – na adres Spółki.

Kompetencje i zasady pracy Zarządu Pekabex S.A. określone zostały w następujących dokumentach: (i) Statut Pekabex S.A. (dostępny na stronie internetowej Spółki), (ii) Regulamin Zarządu (dostępny na stronie internetowej Spółki), (iii) Kodeks spółek handlowych. Do właściwości Zarządu należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji innych organów Pekabex S.A. Zarządowi nie przysługuje prawo do podejmowania decyzji o emisji lub wykupie akcji. Decyzje w tym zakresie należą do Walnego Zgromadzenia.

Kompetencje i zasady pracy Rady Nadzorczej Pekabex S.A. określone zostały w następujących dokumentach: (i) Statut Pekabex S.A., (ii) Regulamin Rady Nadzorczej (dostępny na stronie internetowej Spółki), (iii) Kodeks spółek handlowych.

### 4.4.

## ZASADY ZMIAN STATUTU PEKABEX S.A.

Zmiana Statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia oraz zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy.

### 4.5.

## WALNE ZGROMADZENIE I PRAWA AKCJONARIUSZY ORAZ SPOSOBY ICH WYKONYWANIA

Zasady działania, kompetencje oraz organizację Walnego Zgromadzenia regulują:

1. Statut Pekabex S.A.,
2. Regulamin Walnego Zgromadzenia,
3. Kodeks spółek handlowych.

#### Zwoływanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

- Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne.
- Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może odbywać się w siedzibie Spółki w Poznaniu, w Warszawie lub w Gdańsku.
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się corocznie w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
- Fakt zwołania Walnego Zgromadzenia wraz z podaniem terminu (dzień, godzina) i miejsca ogłaszany jest przez Zarząd na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
- Ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powinno ukazać się na 26 dni przed terminem obrad i zawierać wszystkie elementy wymagane Kodeksem spółek handlowych.

#### Uprawnienia Walnego Zgromadzenia

- Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności Pekabex S.A.
- Udzielanie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania obowiązków.
- Podejmowanie decyzji w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty.
- Przesunięcie dnia wypłaty dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty.



Kompleks Olivia Business Centre, Gdańsk

- Podejmowanie uchwał w sprawie powołania lub odwołania członków Rady Nadzorczej.
- Podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członków Zarządu w czynnościach i ich odwoływanie.
- Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego.
- Podejmowanie uchwał w sprawie podwyższenia lub obniżenia wysokości kapitału zakładowego.
- Podejmowanie uchwał o emisji obligacji zamiennych oraz emisji warrantów subskrypcyjnych.
- Podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia, użycia i likwidacji kapitałów rezerwowych.
- Podejmowanie uchwał w sprawie użycia kapitału zapasowego.
- Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki, jej rozwiązania i likwidacji.
- Podejmowanie uchwał w sprawie umorzenia akcji.
- Podejmowanie uchwał w sprawie zmiany Statutu i zmiany przedmiotu działalności Spółki.
- Decydowanie w innych sprawach zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia w Kodeksie spółek handlowych i postanowieniach Statutu Spółki.

#### Obrady Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

- Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności do-

- wolny członek Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera dowolny członek Zarządu.
- Spośród osób uprawnionych do głosowania Walne Zgromadzenie wybiera Przewodniczącego, który kieruje jego pracami oraz zapewnia sprawny i prawidłowy przebieg obrad.
- Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.
- Uchwały Walnego Zgromadzenia są umieszczane w protokole sporządzanym przez notariusza.
- Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

#### Głosowanie

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu są jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach organów Spółki albo jej likwidatora oraz przy wnioskach o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Dodatkowo tajne głosowanie zarządza się na żądanie choćby jednego akcjonariusza lub jego reprezentanta.



**4.6**

## ORGANY PEKABEX S.A. ORAZ ICH SKŁAD OSOBOWY

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Zarządu wchodzi:



- Robert Jędrzejowski  
Prezes Zarządu
- Przemysław Borek  
Wiceprezes Zarządu
- Beata Żaczek  
Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Seremet  
Członek Zarządu

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji wchodzi:



- Piotr Taracha  
Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski  
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Ryszard Klimczyk  
Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt  
Członek Rady Nadzorczej
- Stefan Grabski  
Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Szpak  
Członek Rady Nadzorczej
- Lesław Kula  
Członek Rady Nadzorczej

Na dzień bilansowy oraz na dzień publikacji sprawozdania finansowego w skład powołanego przez Radę Nadzorczą Spółki Komitetu Audytu wchodzi:



- Piotr Cyburt  
Przewodniczący
- Piotr Taracha  
Członek Komitetu
- Stefan Grabski  
Członek Komitetu

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Szersza informacja na temat poszczególnych członków organów zarządzających Pekabex S.A. znajduje się w rozdziale 1 niniejszego Raportu.

**Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:**

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej, w tym przyjmowanie od biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej corocznych pisemnych potwierdzeń o ich niezależności i omawianie jej zagrożeń, a w przypadku powzięcia wątpliwości, czy biegły rewident lub firma audytorska stała się nadmiernie zależna od Spółki – podejmowanie decyzji, czy biegły rewident lub firma audytorska może nadal prowadzić badania ustawowe,
- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym,
- zapewnienie przestrzegania procedury wyboru podmiotu uprawnionego do wykonywania czynności rewizyjnych, w tym badania sprawozdań finansowych, zgodnie z art. 16 ust. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku,
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej przynajmniej dwóch podmiotów uprawnionych do wykonania badania sprawozdań finansowych, ze wskazaniem należytej uzasadnionej preferencji co do jednego z nich,
- zatwierdzanie, po przeprowadzeniu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, wykonywania przez biegłego rewidenta lub firmę audytorską usług innych niż badanie sprawozdania finansowego.

Dwóch z trzech członków Komitetu Audytu – Pan Piotr Cyburt oraz Pan Piotr Taracha – spełnia kryteria niezależności zgodnie z przepisami art. 129 ust. 3 Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Członkiem Komitetu Audytu posiadającym wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych jest Pan Piotr Cyburt, doktor nauk ekonomicznych związany z Instytutem Gospodarki Narodowej w Warszawie, Prezes Zarządu jednego z banków w Polsce i Członek Rady Związku Banków Polskich. W latach 1990-1992 był jednym z założycieli i pierwszych pracowników firmy Deloitte and Touche w Polsce.

Członkiem Komitetu Audytu posiadającym doświadczenie, wiedzę i umiejętności w zakresie szeroko rozumianej branży budowlanej jest Pan Stefan Grabski, inżynier konstruktor, który ukończył studia na Politechnice Gdańskiej (Wydział Budownictwa Ogólnego), pracował m.in. jako Kierownik Zespołu Budów, prowadząc samodzielnie przez kilka lat tzw. Grupę Rozruchową, zajmującą się rozruchem instalacji technologicznych w obiektach przemysłowych w północnej Polsce.

Komitet Audytu odbył w 2020 roku 2 posiedzenia.

Firma audytorska badająca sprawozdanie Pekabex S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie Grupy Pekabex, Grant



Hala Panattoni, Bielsko-Biała

Thornton Polska sp. z o.o. sp. kom., nie świadczyła na rzecz Grupy żadnych usług niebędących badaniem lub przeglądem sprawozdań finansowych.

Główne założenia polityki dotyczącej wyboru audytora w Pekabex S.A., przyjętej przez Komitet Audytu, przedstawiają się następująco:

- Komitet Audytu przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendację zawierającą wskazanie firmy audytorskiej, której proponuje powierzyć przeprowadzenie badania ustawowego.
- W przypadku, gdy wybór firmy audytorskiej nie dotyczy przedłużenia umowy o badanie sprawozdania finansowego, rekomendacja Komitetu Audytu wskazuje przynajmniej dwa podmioty do wyboru i należyte uzasadnia preferencję wobec jednego z nich.
- Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej sporządzana jest zgodnie z procedurą opisaną w dokumencie „Procedura wyboru firmy audytorskiej Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A.”.
- Przed wydaniem rekomendacji, o której mowa wyżej, a także przed przyjęciem lub kontynuowaniem zlecenia badania ustawowego, firma audytorska oraz kluczowy biegły rewident są obowiązani złożyć Komitetowi Audytu pisemne oświadczenie potwierdzające niezależność oraz wymagane uprawnienia i kompetencje.

Wydając rekomendację Komitet Audytu bierze pod uwagę, czy firma audytorska, kluczowy biegły rewident oraz członkowie zespołu audytowego posiadają doświadczenie w badaniu jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych przedsiębiorstw z sektora usług budowlanych lub produkcyjnych o skali działalności zbliżonej do skali działalności Pekabex.

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytującej spr-

wozdanie za 2020 rok spełniała obowiązujące warunki.

Główne założenia polityki Pekabex S.A., przyjętej przez Komitet Audytu, w zakresie świadczenia przez firmy audytorskie i podmioty z nimi powiązane dozwolonych usług niebędących badaniem, przedstawiają się następująco:

- Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzająca ustawowe badania Pekabex, ani żaden z członków spółek powiązanych, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą, w okresie od rozpoczęcia badanego okresu do wydania raportu z badania, świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Grupy Pekabex, Pekabex S.A. ani jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii Europejskiej żadnych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, z wyłączeniem niezabronionych usług, o których mowa w art. 136 ust. 2 Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Świadczenie niezabronionych usług jest możliwe jedynie za zgodą Komitetu Audytu, po przeprowadzeniu przez niego oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69–73 ustawy.
- Kluczowy biegły rewident, firma audytorska, jej pracownicy uczestniczący w przeprowadzaniu badania oraz osoba fizyczna biorąca bezpośredni udział w czynnościach w zakresie badania, z której usług korzysta lub którą nadzoruje kluczowy biegły rewident lub firma audytorska, a także osoby blisko z nimi związane nie mogą uczestniczyć w prowadzeniu ksiąg rachunkowych lub sporządzaniu dokumentacji księgowej lub sprawozdań finansowych Pekabex w roku obrotowym poprzedzającym okres objęty badaniem, w okresie objętym badanym sprawozdaniem ani w okresie przeprowadzania badania.
- Zarząd Pekabex monitoruje wysokość wynagrodzenia płaconego za usługi firmy audytorskiej i niezwłocznie przekazuje informację na ten temat Komitetowi Audytu.

## 4.7

# SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ryzyka zostały szczegółowo opisane w rozdziale 5.4.

Za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ryzyka zostały szczegółowo opisane w rozdziale 5.4.

Sprawozdania finansowe sporządzane są przez wykwalifikowaną kadrę Działu Księgowości oraz Działu Finansów i Controllingu pod nadzorem Wiceprezesa Zarządu pełniącego funkcję Dyrektora Finansowego PKB Pekabex. Podstawą sporządzenia sprawozdań są księgi rachunkowe, prowadzone przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, obsługiwane przez pracowników z odpowiednimi uprawnieniami.

Prawidłowość stosowania zasad rachunkowości przez poszczególne spółki jest monitorowana na bieżąco przez Głównego Księgowego, Dział Księgowości oraz Dział Finansów i Controllingu.

Sporządzanie sprawozdań finansowych jest zaplanowanym procesem, uwzględniającym odpowiedni podział zadań pomiędzy pracowników pionu finansowego, adekwatny do ich kwalifikacji. Podstawą sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe.

Sporządzanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest dokonywane na podstawie jednolitych pakietów konsolidacyjnych. Sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Pekabex sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Spółki należące do Grupy Kapitałowej i podlegające konsolidacji również stosują Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej lub (jeżeli nie dotyczy) dokonują przekształceń danych finansowych ze stosowanych standardów (Polskie Standardy Rachunkowości „PAR” i ustawa o rachunkowości lub Niemieckie Standardy Rachunkowości „HGB”) w celu sporządzenia pakietu konsolidacyjnego podlegającemu konsolidacji na poziomie

Grupy Kapitałowej Pekabex.

W trakcie sporządzania sprawozdań finansowych stosowane są m.in. następujące czynności kontrolne:

- ocena istotnych nietypowych transakcji pod kątem ich wpływu na sytuację finansową Grupy oraz sposobu prezentacji w sprawozdaniu finansowym,
- weryfikacja adekwatności założeń przyjętych do wyceny wartości szacunkowych,
- analiza porównawcza i merytoryczna danych finansowych,
- weryfikacja prawidłowości arytmetycznej i spójności danych,
- analiza kompletności ujawnień,
- weryfikacja zgodności danych z raportami wynikającymi z systemu sprawozdawczości zarządczej.

Roczne sprawozdania finansowe są przygotowywane przez Głównego Księgowego oraz Zastępcę Dyrektora Finansowego, przekazywane do weryfikacji Dyrektorowi Finansowemu, a następnie całemu Zarządowi do ostatecznej weryfikacji i autoryzacji.

Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, który po zakończonym badaniu przedstawia swoje wnioski i spostrzeżenia Komitetowi Audytu lub całej Radzie Nadzorczej.

Ponadto do podstawowych elementów kontroli wewnętrznej należy zaliczyć:

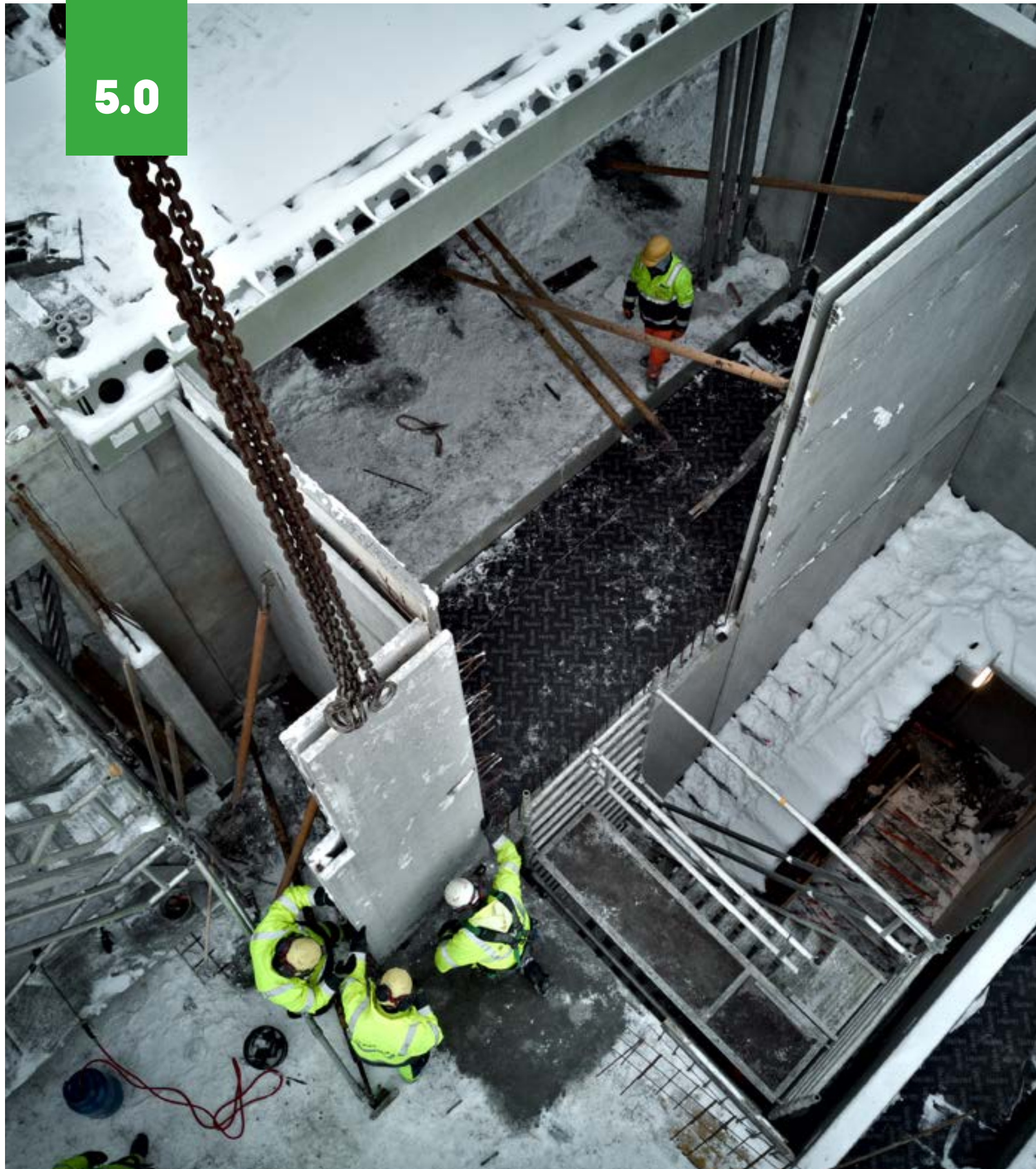
- prowadzoną przez Zarząd bieżącą analizę, w oparciu o zakładany budżet finansowy oraz historyczne dane, wyników finansowych oraz podstawowych wskaźników istotnych dla prowadzonej działalności,
- uczestnictwo kadry wyższego szczebla w fazie planowania, a następnie w analizie odchyleń od budżetu,
- procedury dotyczące gospodarki magazynowej i inwentaryzacji okresowej,
- bieżący monitoring realizacji kontraktów pod względem rzeczowym i finansowym, z uwzględnieniem zaangażowania kierowników poszczególnych projektów,
- procedurę obiegu dokumentów, mającą na celu zapewnienie zgodności zapisów w księgach rachunkowych z dowodami księgowymi oraz właściwą alokację kosztów systemu,
- analizę bieżących raportów finansowych.

Podstawową zewnętrzną kontrolę w procesie sporządzania sprawozdań finansowych stanowią:

- weryfikacja danych przez niezależnego biegłego rewidenta,
- bezpośredni nadzór Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej.



5.0



## Zasady zarządzania – oświadczenie o danych niefinansowych

Biurowiec Kielecka 2, Gdynia





**5.1.**

## PRACOWNICY GRUPY PEKABEX

Grupa Pekabex zatrudnia zespół profesjonalistów z ekspercką wiedzą i dużym doświadczeniem. Polityka Grupy dąży do pozyskania najlepszych specjalistów i do długoterminowego wiązania ich z Grupą, co pozwala na budowanie wysokich kompetencji organizacyjnych. Grupa jest otwarta na różnorodność pod względem formy zatrudnienia, wieku, płci, narodowości oraz stopnia sprawności.

Jako duży pracodawca, Grupa Pekabex oferuje możliwości rozwoju zarówno wysokiej klasy inżynierom, specjalistom i pracownikom na stanowiskach robotniczych, jak i młodym osobom wchodzącym na rynek zatrudnienia, którym umożliwia łączenie pracy z nauką. Młodzi pracownicy zdobywają doświadczenie i uczą się od starszych, a ich energia i świeżość pomysłów stymulują innowacyjność w Grupie.

GRI: 401-2

**5.1.1.**

## POLITYKI STOSOWANE W ODNIESIENIU DO PRACOWNIKÓW

Pracownikom, zatrudnianym przez Grupę w ramach stosunku pracy, przysługują następujące świadczenia płacowe i pozapłacowe:

- premie uznaniowe, nagrody,
- dodatki funkcyjne,
- finansowanie zakwaterowania, w szczególności dla pracowników przyjeżdżających z zagranicy do Polski lub delegowanych do projektów zagranicznych,
- świadczenia wynikające z przepisów Kodeksu pracy, np. odprawy, dodatki za nadgodziny i pracę w nocy,
- świadczenia wypłacane z tytułu rozliczenia podróży służbowych na terenie kraju i poza jego granicami,
- posiłki regeneracyjne, odzież BHP.

W ramach Grupy pracownicy mogą na korzystnych warunkach przystąpić do ubezpieczenia grupowego oraz opieki medycznej.

Grupa zapewnia osobom zatrudnionym niezbędne narzędzia pracy, odpowiednie do zajmowanego stanowiska – zarówno cęgi i młotek, jak i telefon służbowy, laptop czy samochód.

W 2020 roku w ramach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Grupa przeznaczyła 1 907 tys. zł (1 759 tys. zł w 2019) na zapomogi losowe i świąteczne, pożyczki, karty sportowe oraz zajęcia rekreacyjne i sportowe (m.in. zawody narciarskie, grzybobranie, udział pracowników w maratonach).



**5.1.2.**

## STRUKTURA ZATRUDNIENIA I POLITYKA WYNAGRODZEŃ

Grupa Pekabex dąży do zapewnienia swojej kadrze jak największego komfortu pracy i poczucia bezpieczeństwa. Przestrzega przepisów Kodeksu pracy oraz przepisów w zakresie delegowania pracowników za granicę.

Dane statystyczne na temat etatowych pracowników Grupy zostały przedstawione w rozdziale 9 niniejszego Raportu.

W 2020 roku w Grupie Pekabex nie obowiązywały układy zbiorowe pracy.



**5.1.3.**

## RELACJE Z PRACOWNIKAMI

Pracownicy są cenieni za indywidualność, innowacyjne podejście do zadań, zaangażowanie, lojalność, utożsamianie się z Grupą i budowanie jej pozytywnego wizerunku.

Grupa wspiera swoich pracowników w rozwijaniu pasji i zainteresowań; ciekawość świata i różnorodność zatrudnionych z różnych kultur i krajów przekłada się na ich potencjał, jak i potencjał całej Grupy.



#### 5.1.4.

## WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

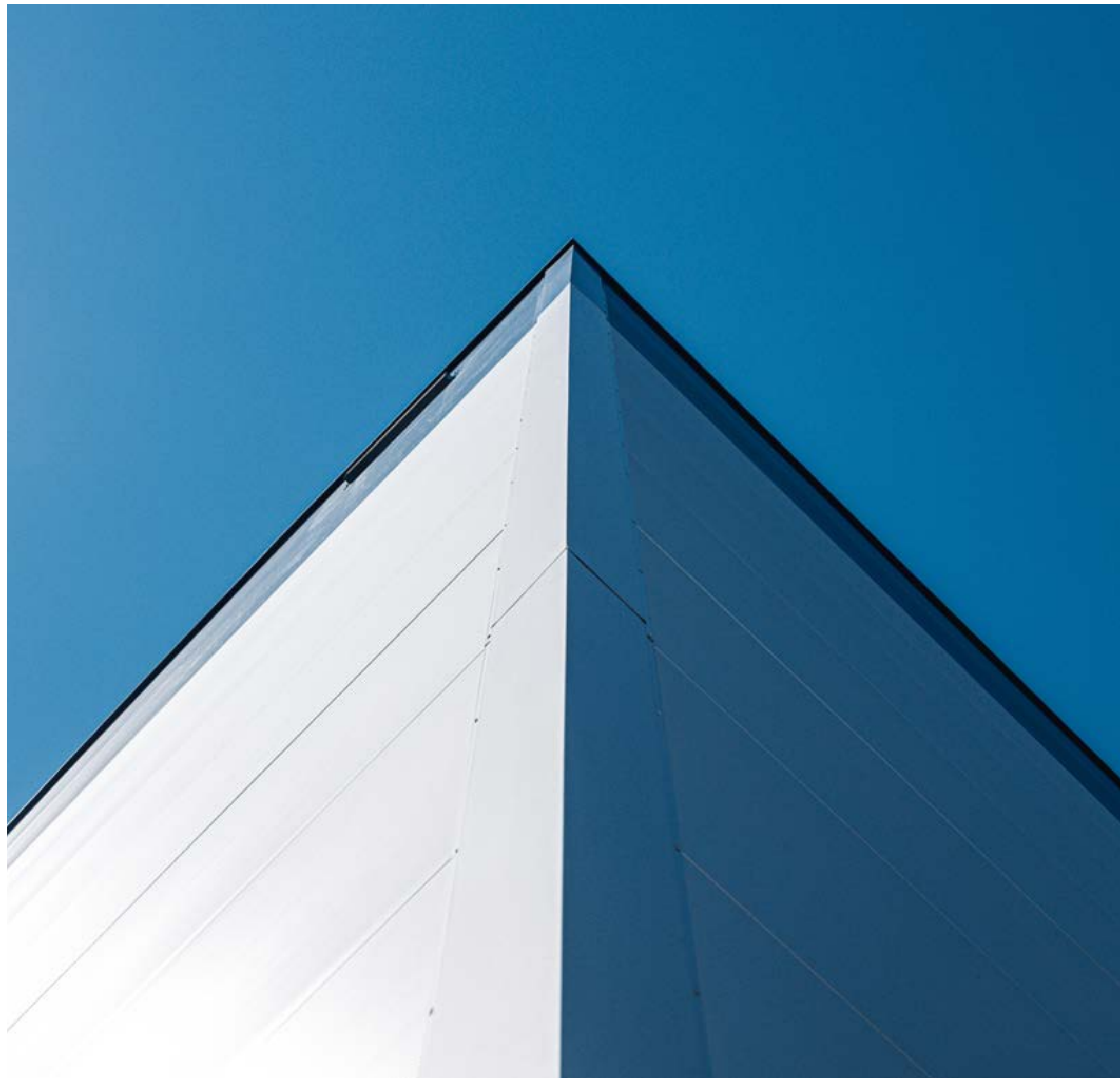
Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków zarządu Pekabex S.A. oraz zarządów spółek zależnych. Świadczenia (w tym wynagrodzenia) na rzecz kluczowego personelu w 2020 roku oraz pozostałe informacje na temat wartości wynagrodzeń, nagród i korzyści zostały przedstawione w rozdziale 4 niniejszego Raportu oraz w notce 26.1 dodatkowych informacji i ujawnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Pekabex. Pekabex nie posiada zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

#### 5.1.5.

## ETYKA

Zarząd Pekabex S.A. przykłada szczególną wagę do tego, by spółki należące do Grupy Kapitałowej, ich pracownicy i współpracownicy działali w sposób etyczny, tak w relacjach zewnętrznych, jak i wewnętrznych. Każdy pracownik lub współpracownik, który dostrzeże nieetyczne praktyki, może poinformować o nich swojego przełożonego lub Zarząd. Wszystkie zgłoszenia są rozpatrywane indywidualnie i są podstawą do podjęcia działań prewencyjnych i naprawczych. W roku 2020 Zarząd Spółki nie odnotował w Grupie przypadków postępowania z naruszeniem zasad etyki.

Hala Panattoni, Bielsko-Biala



## 5.1.6.

### BHP

W 2020 roku w Grupie Pekabex wdrożono system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy oparty o normę ISO 45001:2018. Zostali nim objęci pracownicy spółek Grupy, a także osoby, które nie mają takiego statusu, ale których praca lub miejsce pracy jest kontrolowane przez Grupę.

*Wdrożony system obejmuje m.in.: identyfikację zagrożeń, badanie przyczyn wypadków, a także sytuacje awaryjne, wymagania prawne oraz zarządzanie bezpieczeństwem wykonawców. W 2020 roku system nie obejmował pracowników ze spółek prawa niemieckiego włączonych do Grupy z dniem 28 grudnia 2020 roku. Podane w niniejszym rozdziale wartości dotyczą Grupy Pekabex z wyłączeniem spółek G+M oraz FTO.*

W Grupie funkcjonuje Służba BHP, w której skład wchodzi 8 pracowników, z funkcją koordynacyjną w siedzibie w Poznaniu.

#### Wypadki przy pracy i zdarzenia potencjalnie wypadkowe

W Grupie określono tryb postępowania podczas procesu ustalania okoliczności i przyczyn zdarzeń wypadkowych lub zdarzeń, które mogą zostać zakwalifikowane jako zdarzenie potencjalnie wypadkowe. Ustanowiony został również tryb postępowania dotyczących podejmowanych działań korygujących i zapobiegawczych. Gwarantuje on gruntowną analizę wszystkich zdarzeń wypadkowych, umożliwiającą uniknięcie podobnych incydentów w przyszłości.

#### Identyfikacja zagrożeń, ocena i sterowanie ryzykiem

Grupa identyfikuje i ocenia zagrożenia z zakresu BHP. W procesie tym weryfikowana jest adekwatność istniejących środków kontroli w kontekście akceptowalnych poziomów ryzyka, odnoszących się do obowiązujących przepisów prawnych. Umożliwia to skuteczne zarządzanie zagrożeniami ze sfery BHP.

#### Konsultacje w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy

Wszelkie zmiany związane z zarządzaniem bezpieczeństwem i higieną pracy wymagają przeprowadzenia konsultacji z zainteresowanymi stronami. Ich podstawą jest przedstawienie przez pracowników służby BHP wprowadza-



Montaż konstrukcji hali Panattoni, Bielsko-Biała

nych zmian, ich przyczyn oraz szczegółowych procedur dla nowych procesów. Jednocześnie zainteresowane strony, w tym kierownicy działów, są zobligowane do poinformowania pracowników, których dotyczą zmiany, o ich zakresie oraz o konieczności odbycia odpowiednich szkoleń.

W Grupie zostały ustanowione zasady konsultacji i współudziału pracowników w zakresie m. in.:

- identyfikacji zagrożeń, oceny ryzyka i ustalania środków ochrony,
- reprezentowania ich stanowiska w sprawach BHP,
- potrzeb i oczekiwań stron zainteresowanych dotyczących BHP,
- przydzielania odpowiednich ról, odpowiedzialności i uprawnień dotyczących BHP,
- środków nadzoru nad zlecaniem na zewnątrz, zakupami i wykonawcami,
- planowania i realizacji rocznego planu audytów wewnętrznych,
- inicjowania działań doskonalących w zakresie BHP (zgłoszenia od pracowników),
- ustalania wymagań dotyczących kompetencji, potrzeb szkoleniowych, szkoleń i oceny szkoleń,
- incydentów (wypadki przy pracy i zdarzenia potencjalnie wypadkowe) oraz niezgodności, a także określania działań naprawczych i korygujących.

#### Monitorowanie wydajności systemu bezpieczeństwa i higieny pracy

W Grupie określono zasady monitoringu efektywności systemu zarządzania BHP, który pozwala wyznaczyć obszary niebudzące zastrzeżeń oraz te, dla których konieczne jest wdrożenie działań korygujących i zapobiegawczych. Bieżący nadzór nad warunkami pracy jest możliwy dzięki monitorowaniu kluczowych parametrów systemu zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy. Ponadto, cyklicznie przeprowadzana jest ocena ryzyka zawodowego i nadzór nad czynnikami szkodliwymi w środowisku pracy.

#### Ocena zgodności z obowiązującymi wymogami prawnymi i innymi wymaganiami z zakresu BHP

W Grupie stosuje się określone zasady przeprowadzania okresowych kontroli zgodności funkcjonowania z przepisami prawnymi i innymi wymaganiami dotyczącymi BHP. Służba BHP analizuje wyniki kontroli, co jest podstawą do podjęcia działań naprawczych. Ocena zgodności systemu zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy z obowiązującymi wymaganiami prawnymi i innymi wymaganiami jest udokumentowana.

#### Identyfikacja i reagowanie w sytuacjach awaryjnych

Grupa identyfikuje potencjalne sytuacje awaryjne mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo i higienę pracy. Podstawą przewidywania i rozpoznawania takich sytuacji jest okre-

ślenie prawdopodobieństwa wystąpienia zdefiniowanych wcześniej zagrożeń. W Grupie wprowadzono określone zasady reagowania na sytuacje mogące mieć negatywny wpływ na bezpieczne i higieniczne warunki pracy. Pracownicy zgłaszają kwestie związane z bezpieczeństwem i higieną pracy bezpośrednio przełożonemu lub pracownikowi służby BHP podczas rozmów indywidualnych, w trakcie szkoleń lub cyklicznych spotkań z załogą w ramach „Minuty dla bezpieczeństwa”.

#### Bezpieczeństwo i higiena pracy podczas pandemii COVID-19

W zakresie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób pracujących w czasie epidemii COVID-19 Grupa wdrożyła procedury wymagane przepisami prawa i wypełniła zalecenia organów administracji państwowej. Wśród środków zapobiegawczych zastosowanych przez Grupę należy wymienić:

- przeprowadzenie kampanii informacyjnych wśród pracowników na temat ograniczenia ryzyka związanego z narażeniem na zakażenie SARS-CoV-2 w pracy,
- zastosowanie środków zapobiegających rozprzestrzenianiu się wirusa SARS-CoV-2 na terenach zakładów pracy Grupy tj.: zapewnienie dystansu fizycznego, pracy zdalnej tam gdzie było to możliwe, ograniczenia kontaktów bezpośrednich z osobami spoza zakładu pracy, restrykcyjnego przestrzegania zasad higieny w miejscu pracy, zastosowanie odpowiednich zasad dezynfekcji,





Hala Panattoni, Bielsko-Biala

**1591\***

liczba pracowników oraz osób, których praca lub miejsce pracy jest kontrolowane przez organizację objętych systemem BHP

**100%**

odsetek pracowników oraz osób, których praca lub miejsce pracy jest kontrolowane przez organizację objętych systemem BHP

**60**

liczba wypadków\*\* na terenach zakładów Grupy Pekabex w 2020 roku (w 2019 roku 55)

**13**

liczba wypadków na prowadzonych przez Grupę Pekabex placach budów w 2020 roku (w 2019 roku 8)

**1,43**

wskaźnik absencji wypadkowej\*\*\* w 2020 roku (w 2019 roku 1,84)

\* Stan na 31 grudnia 2020 roku

\*\* Definiowanych jako związane z wykonywaną pracą zdarzenia nagłe, wywołane przyczyną zewnętrzną i powodujące uraz

\*\*\* Średnia liczba godzin absencji z powodu wypadków przypadająca na 1 000 przepracowanych godzin roboczych

- zapewnienie środków ochrony indywidualnej i dostosowanej odzieży roboczej,
- montaż dozowników ze środkami do dezynfekcji rąk na terenie zakładów pracy oraz placów budowy, na których przebywają pracownicy Grupy,
- dodatkową dezynfekcję powierzchni wspólnych – klamek, drzwi, mebli w jadalniach,
- decyzję o wyłączeniu klimatyzacji, która mogłaby stać się potencjalnym źródłem rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2, we wszystkich firmowych budynkach,
- decyzję o zaprojektowaniu i wykonaniu, przy współudziale start-up ReBuild, zautomatyzowanej linii do szycia maseczek ochronnych a następnie ich dystrybucja wśród pracowników.

W 2020 roku Grupa zanotowała, w porównaniu z 2019 rokiem, zwiększoną liczbę wypadków przy pracy zarówno

w zakładach produkcyjnych jak i na placach budowy. Znajduje to swoje uzasadnienie w przyroście zatrudnienia oraz we wzroście wielkości produkcji. Obniżeniu natomiast uległ wskaźnik absencji wypadkowej. W 2020 roku w porównaniu z rokiem 2019 średnia liczba godzin absencji pracowników z powodu wypadków przypadających na 1 000 przepracowanych godzin roboczych była niższa, co wskazuje na mniej poważne skutki wypadków przy pracy.

Grupa organizuje szkolenia wstępne i coroczne szkolenia okresowe w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy i ochrony przeciwpożarowej organizowane oraz szkolenia tematyczne, szkolenia w ramach kampanii bezpieczeństwa prowadzonych w Grupie, instruktaże w sytuacji zakupu nowego wyposażenia oraz spotkania z załogą w ramach „Minuty dla bezpieczeństwa”. Służba BHP raz w roku organizuje „Miesiąc bezpieczeństwa”, w ramach którego

podejmowane są działania mające na celu zwiększenie świadomości pracowników w zakresie zagrożeń i czynników szkodliwych występujących w środowisku pracy, a także poprawę warunków pracy.

Na początku 2020 roku w ramach szkoleń tematycznych przeprowadzanych w Grupie odbyło się specjalne dwudniowe szkolenie dla pracowników Działu Montażu, które obejmowało m.in. ćwiczenia z zakresu zasad bezpieczeństwa przy pracy na wysokościach oraz udzielania pierwszej pomocy.

Place budowy prowadzone przez Pekabex są jednymi z najbezpieczniejszych w Polsce, m.in. dlatego, że technologia prefabrykacji wymaga zaangażowania małych zespołów montażowych. Ekipy są ponadto bardzo dobrze wyposażone i gruntownie przeszkolone w zakresie bezpiecznego montażu.

Grupa podnosi świadomość wszystkich uczestników realizowanych inwestycji (podobnie jak pracowników zakładów produkcyjnych) w zakresie bezpieczeństwa pracy poprzez:

- szkolenia wprowadzające na teren budowy/zakładu produkcyjnego,
- regularne szkolenia w dziedzinie BHP i PPOŻ (wstępne, okresowe),
- praktyczne ćwiczenia z ewakuacji,
- szkolenia z udzielania pierwszej pomocy,
- regularne spotkania pracowników i kierownictwa w ramach „Minuty dla bezpieczeństwa”,
- codzienne odprawy przed rozpoczęciem prac,
- tematyczne kampanie bezpieczeństwa (np. prace w wykopach, prace na wysokości, prace z substancjami chemicznymi).

W celu poprawy bezpieczeństwa i higieny pracy stosowana jest zasada połączonych sił, na którą składają się zaangażowanie pracowników, aktywność osób nadzorujących pracę oraz determinacja Zarządu, który wyznacza cele strategiczne w tym obszarze i rozlicza ich realizację.

Istotny wpływ na poziom bezpieczeństwa mają:

- opracowane metody bezpiecznej pracy, zwłaszcza w obszarach zwiększonego ryzyka,
- codzienne kontrole stanowisk pracy, cotygodniowe audyty BHP i comiesięczne przeglądy warunków pracy,
- odpowiednie dobrane pod względem wielkości charakteryzujących dane zagrożenie środki ochrony indywidualnej i zbiorowej,
- atestowany i sprawny technicznie sprzęt roboczy/narzędzia,
- tablica informacyjna poświęcona tematyce bezpieczeństwa oraz tablica wypadkowości,
- lustra bezpieczeństwa,
- wymagane przepisami prawa znaki informacyjne, ostrzegawcze, nakazu/zakazu oraz piktogramy na maszynach.

W Grupie wdrożono procedurę zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy dla podwykonawców zewnętrznych wykonawców. Służy ona zagwarantowaniu, że opracowane zasady bezpieczeństwa będą przestrzegane przez każdy

podmiot, z którym zostanie podpisana umowa o współpracy. Pracownicy wykonawców i podwykonawców mają zapewnione takie same warunki BHP, jak pracownicy Grupy. Dla każdego wykonawcy zostaje wyznaczony koordynator ds. BHP, współpracujący z Działem Prawnym i Służbą BHP.

W procesie składania ofert standardowy pakiet informacji dotyczących BHP dostarczany przez potencjalnego wykonawcę zawiera:

- politykę bezpieczeństwa,
- historię wypadkową za ostatnie trzy lata,
- instrukcję prowadzenia planowanych prac, w tym prac szczególnie niebezpiecznych (IBWR),
- procedurę postępowania w razie wypadku lub innego miejscowego zagrożenia.

Spełnienie powyższych wymagań jest jednym z warunków, które decydują o wyborze wykonawcy.

Umowy z kontrahentami zawierają:

- postanowienia zapewniające odpowiedzialność wykonawcy za dostosowanie się do wymagań BHP Grupy Pekabex oraz odpowiednich przepisów i regulacji,
- klauzulę pozwalającą wyznaczonym osobom na wstrzymanie prac prowadzonych z naruszeniem przepisów i zasad bezpieczeństwa,
- oświadczenie, że wszelkie należności publiczno-prawne są przez kontrahenta opłacane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności regulującymi zatrudnianie pracowników (ZUS, US).



**5.1.7.**

## KOMUNIKACJA WEWNĘTRZNA

Pracownicy Grupy są zatrudnieni zarówno w biurach, jak i w fabrykach należących do Pekabex, a także na placach budowy w całej Europie, ponieważ Grupa realizuje inwestycje w kraju i za granicą.

Jednym z aspektów niezbędnych do osiągnięcia pełni efektywności jest odpowiednia komunikacja wewnętrzna. Pandemia COVID-19 i związana z nią kwarantanna była wyjątkowym wyzwaniem dla istniejącego systemu komunikacji wewnętrznej w firmie. Grupa Pekabex, działająca już od wielu lat w rozproszonych lokalizacjach, posiada wewnętrzne procedury i wypracowywane przez lata zasady komunikacji wewnętrznej, które pozwoliły w okresie pandemii na szybkie zaadaptowanie się organizacji do nowych warunków pracy, co umożliwiło nie tylko płynne funkcjonowanie firmy i utrzymanie wydajności pracy na niezmiennym poziomie, ale również zachowanie więzi międzypracowniczych.

W 2020 roku kluczowym aspektem komunikacji wewnętrznej stało się zapewnienie sprawnego obiegu informacji. Dlatego wzmocniono działania komunikacyjne skierowane do pracowników, w tym celu wykorzystując następujące narzędzia: komunikaty przesyłane drogą elektroniczną (e-mail, komunikatory online), kwartalny newsletter pracowniczy (w wersji papierowej i elektronicznej), strona WWW, media społecznościowe. Te kanały komunikacji służą nie tylko do zapewnienia pracownikom jak najlepszego dostępu do informacji związanych z ich bieżącymi obowiązkami, ale również dostępu do informacji związanych z życiem firmy, w tym zmian organizacyjnych, jak również do wiedzy związanej z istotnymi kwestiami pracowniczymi i socjalnymi oraz tymi dotyczącymi profilaktyki zakażenia COVID-19 oraz reakcji w przypadku zaistnienia symptomów infekcji.

Mimo zmiany organizacji pracy wywołanej pandemią Grupa utrzymała organizowanie standardowych spotkań merytorycznych dotyczących zagadnień operacyjnych, w których uczestniczą osoby z różnych szczebli organizacyjnych, cy-

klicznie odbywa się kilkugodzinna wideokonferencja dla Zarządu i menadżerów wyższego i średniego szczebla (ponad 50 osób). Omawiane są na niej ważne bieżące wydarzenia oraz przedstawiane nowe inicjatywy, zarówno przez Zarząd, jak i menadżerów niższego szczebla.

W firmie działa komórka ds. komunikacji, współpracująca m.in. z Zarządem i Działem Personalnym, przygotowująca komunikaty oraz inicjująca i realizująca zadania z zakresu integracji pracowników.

Transparentność działań i angażowanie pracowników w życie Grupy jest jednym z jej istotnych celów.

**5.1.8.**

## INTEGRACJA WEWNĘTRZNA

Wydarzenia integracyjne budują pozytywne relacje pomiędzy pracownikami oraz pomagają im jeszcze efektywniej ze sobą współpracować.

Czas pandemii nie był sprzyjający w organizowaniu takich wydarzeń. Jednakże nie zrezygnowaliśmy z tego całkowicie i część zdarzeń odbywało się online. W 2020 roku odbyły się m.in. następujące wydarzenia/konkursy wśród pracowników i ich rodzin:

- zawody narciarskie „Slalom Gigant Pekabex”
- obchody Dnia Budowlanca w oddziałach
- wigilie firmowe dla pracowników we wszystkich lokalizacjach firmy
- konkurs mikołajkowy „Piernikowe Prefabrykaty”
- grzybobranie
- spotkania z grami planszowymi
- Gaszyn Challenge
- Rajd rowerowy nad Zalewem Sulejowskim
- Runmagedon

Grupa wspiera oddolne inicjatywy pracownicze poprzez ich finansowanie i współfinansowanie. Można do nich zaliczyć m.in. udział pracownika działu księgowości w Maratonie Warszawskim oraz w Biegu Niepodległości RunPoland 2020.



**5.1.9.**

## ROZWÓJ PRACOWNIKÓW

Najcenniejszym zasobem Grupy Pekabex są ludzie, dlatego Zarząd stawia na ich rozwój i pomaga im w zdobywaniu niezbędnych kwalifikacji.

Również sama Grupa nieustająco się rozwija, dzięki czemu każdy pracownik może znaleźć dla siebie obszar, w którym w satysfakcjonujący sposób zrealizuje swoje cele zawodowe. Branża budowlana przechodzi ciągłe zmiany, dlatego pracownicy Grupy uczestniczą w specjalistycznych konferencjach, zarówno jako prelegenci, dzielący się swoim doświadczeniem, jak i uczestnicy, którzy aktualizują swoją wiedzę i czerpią inspiracje do dalszej pracy.

Ze względu na czas pandemii wiele szkoleń przeniesiono się w 2020 roku do sieci. Nasi pracownicy mieli okazję uczestniczyć w webinarach, również organizowanych przez GK Pekabex.

W zależności od zapotrzebowania w poszczególnych działach organizowane są szkolenia zarówno z wiedzy merytorycznej oraz takie, które wzmacniają tzw. kompetencje miękkie.

Grupa Pekabex dofinansowuje swoim pracownikom studia podyplomowe oraz inne kursy i szkolenia, które wzmacniają ich ścieżkę rozwoju.

Podstawę szkoleń w Grupie stanowią kursy techniczne dla zatrudnionych w fabrykach i na budowach. Są to przede wszystkim szkolenia dające uprawnienia w zakresie obsługi urządzeń transportu bliskiego, elektryczne, spawalnicze. Grupa korzysta z możliwości, jakie daje Krajowy Fundusz Szkoleniowy i pozyskuje środki na szkolenia dla pracowników wszystkich swoich zakładów.

Ze względu na obecność Grupy na rynkach zagranicznych, oferuje ona kursy językowe. Pracownicy uczą się języka angielskiego, niemieckiego na różnych poziomach zaawansowania. W 2020 zajęcia zostały całkowicie przeniesione na platformę online, aby dostosować się do panujących obostrzeń.

W 2020 roku Grupa wydała na szkolenia ok. 393 tys. zł.

Pekabex organizuje coroczne spotkania oceniająco-rozwojowe dla wszystkich pracowników. Służą one podsumowaniu minionego roku oraz weryfikacji założonych celów i postępów w rozwoju różnych obszarów kompetencji pracownika. Podczas nich jest również wspólnie z przełożonym ustalana lista celów na kolejny rok.





GRI: 405-1

### 5.1.10.

## RÓŻNORODNOŚĆ I WŁĄCZANIE SPOŁECZNE

Różnorodność jest jedną z istotnych cech Grupy. Budownictwo męska branża, ale w Pekabex ma również żeńską „twarz”.

W Grupie zatrudniamy 306 kobiet, z czego najwięcej pań jest zatrudnionych w Dziale Generalnego Wykonawstwa (45), a najmniej – w betonowni. W sumie w firmie pracuje około 100 inżynierek.

W Grupie zatrudnione są osoby różnych narodowości, w tym obywatele Ukrainy, Białorusi, Gruzji, Rosji, Afganistanu, Azerbejdżanu, Egiptu i Nepalu. Najczęściej znajdują w zakładach prefabrykacji.

Grupa tworzy przyjazne miejsca pracy dla osób z niepełnosprawnościami. Obecnie w jej strukturach pracują dwie osoby z z lekkim stopniem niepełnosprawności.

Włączanie społeczne polega także na wspieraniu resocjalizacji. W fabryce Grupy zatrudniane są osoby skazane z ośrodków w Koziegłtowach (zakład w Poznaniu) W zakładzie w Poznaniu zatrudnienie znalazło średniorocznie 25 więźniów. Osoby skazane stanowiły ok. 3,4% całkowitej liczby pracowników fabryk.

### 5.1.11.

## SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW PRACOWNICZYCH

11 października 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z wyłączeniem prawa poboru przez dotychczasowych akcjonariuszy oraz wyrażenia zgody na przeprowadzenie w Spółce Programu Opcji Menadżerskich.

Celem Programu OM jest zidentyfikowanie, zmotywowanie oraz zatrzymanie w Grupie osób pozostających w stosunku służbowym, których praca kreuje największą wartość dla Spółki i jej akcjonariuszy. W tym celu umożliwiono takim osobom uczestnictwo w zysku ze wzrostu wartości rynkowej akcji Spółki. Taki mechanizm tworzy optymalne warunki dla poprawy wyników finansowych Spółki i długoterminowego wzrostu jej wartości, dzięki ścisłemu związaniu interesów ekonomicznych osób objętych Programem OM z interesem Spółki. Program był realizowany do 31 grudnia 2020 roku i zakładał emisję warrantów na rzecz osób uprawnionych. Określając osoby uprawnione Rada Nadzorcza wzięła pod uwagę zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie rekomendacje Zarządu. Zgodnie z założeniami programu, warranty emitowane i wydawane były w trzech transzach – do 30 maja 2017 roku, 30 maja 2018 roku oraz 30 maja 2019 roku.

Łączna liczba osób, które są objęte pracowniczym planem kapitałowym (PPK) wynosi 216 osób.

### 5.1.12.

## REKRUTACJE

Grupa Pekabex realizuje politykę rekrutacyjną nastawioną na pozyskiwanie z rynku najlepszych inżynierów i specjalistów.

Ich wiedza, doświadczenie i profesjonalizm gwarantują uzyskanie najlepszych wyników i realizację wszystkich zaplanowanych procesów biznesowych.

Grupa stawia na rekrutację wewnętrzną: promuje inicjatywę i ambicje aktualnych pracowników, dając im możliwość wspinania się po szczeblach kariery i tym samym wzmacniając w nich przekonanie, że warto się angażować. W Grupie funkcjonuje system polecania kandydatów do pracy, za co pracownicy są dodatkowo wynagradzani.

Grupa jest aktywna na rynku zewnętrznym i wypracowała szereg sposobów docierania do potencjalnych kandydatów, od ogłoszeń na portalach rekrutacyjnych, forach branżowych oraz w biurach karier po działania mające na celu pozyskanie osób biernych na rynku pracy.

Grupa Pekabex aktywnie współpracuje z uczelniami. W ramach współpracy z Politechnikami (Poznańską, Śląską, Wrocławską i Krakowską) Spółka organizuje coroczne letnie staże w swoich jednostkach.

Jedną z firm partnerskich Grupy jest Wyższa Szkoła Logistyki w Poznaniu, z którą i współpracuje przy organizacji staży zawodowych i studiów dualnych. Ta forma kształcenia umożliwia studentom łączenie wiedzy zdobytej na studiach z doświadczeniem praktycznym.

Branża budowlana boryka się z niedoborem odpowiednio wykwalifikowanej kadry, szczególnie pracowników fizycznych. Z tego powodu Grupa Pekabex angażuje się w działania promujące szkolnictwo zawodowe, m.in. w ramach współpracy ze szkołami zawodowymi i technikami. Nasze sztandarowe współprace w ramach klasy patronackiej betoniarz-zbrojarz mają miejsce w Państwowych Szkołach Budownictwa w Gdańsku oraz w Zespole Szkół Budownictwa nr 1 w Poznaniu.



**5.2**

# ŚRODOWISKO NATURALNE

**Grupa prowadzi działalność w oparciu o odpowiednie relacje pomiędzy rozwojem firmy a dbałością o środowisko naturalne i zdrowie człowieka.**

Kwestie związane z odpowiedzialnym zarządzaniem środowiskiem reguluje przede wszystkim przyjęta przez Grupę Politykę Środowiskową, która jest uwzględniana przy podejmowaniu decyzji biznesowych i operacyjnych. Założenia Polityki Środowiskowej obejmują m. in.

- racjonalne wykorzystanie zasobów oraz optymalna gospodarka energetyczna
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego
- racjonalną gospodarkę odpadami dążącą do minimalizacji ilości wytwarzanych odpadów oraz poddawania ich procesom recyklingu i odzysku
- ograniczanie emisji hałasu
- wzrost świadomości ekologicznej pracowników firmy oraz dbałości o środowisko na każdym etapie procesu technologicznego
- współpraca ze społecznością lokalną w celu ochrony środowiska naturalnego

Grupa prowadzi intensywne prace mające na celu zdefiniowanie kompleksowej strategii klimatycznej Grupy w obliczu globalnych wyzwań klimatycznych. Zarząd Grupy jest świadomy, jak ogromne znaczenie w kontekście kryzysu klimatycznego mają zmiany związane z transformacją gospodarki Polski i całej Europy w kierunku niskoemisyjnej. Opracowywana strategia klimatyczna wyznaczy kierunki adaptacji modelu biznesowego z uwzględnieniem potencjalnego ryzyka i korzyści gospodarczych jakie się z tym wiążą. Jednym z najważniejszych celów przyszłej strategii klimatycznej Grupy będzie obniżenie stałego poziomu emisji gazów cieplarnianych przy zapewnieniu dalszego rozwoju przedsiębiorstwa.

W 2020 roku Grupa uzyskała deklaracje środowiskowe EDP (Environmental Product Declaration) dla części swoich produktów. Deklaracja jest dokumentem szczegółowo opisującym oddziaływanie produktu na środowisko podczas

całego jego cyklu życia (LCA). Produkty, który zdobyły certyfikację to: prefabrykowane płyty filigranowe, konstrukcje prefabrykowane (ściany jedno-, dwu-, trzywarstwowe), prefabrykowane elementy zbrojne, prefabrykowane elementy sprężone. System certyfikacji EPD to ogólnosiwiatowy program środowiskowy, w którym niezależna organizacja (w Polsce Instytut Techniki Budowlanej) dokonuje oceny, na podstawie normy ISO 14025, zrównoważonego wykorzystania zasobów i wpływu wyrobów oraz późniejszych obiektów budowlanych na środowisko.

Grupa przestrzega obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony środowiska. Grupa Pekabex nie realizuje projektów na terenach szczególnie cennych przyrodniczo ani w ich bezpośrednim sąsiedztwie. W roku 2020 nie doszło do istotnych incydentów skutkujących zniszczeniem środowiska naturalnego ani nie nałożono na spółki z Grupy kar z tego tytułu.

Grupa angażuje się w szereg inicjatyw proekologicznych zebranych pod wspólnym hasłem „Pekabex GoesGreen” oraz w innowacyjne badania nad produktami bardziej przyjaznymi środowisku. Opracowany przez Grupę „System Pekabex – budynki mieszkalne” został doceniony za innowacyjne i ekologiczne rozwiązania projektowe i znalazł się w gronie finalistów konkursu Ministerstwa Klimatu w 2020 roku „Produkt w obiegu”.

W ramach Grupy funkcjonuje zespół ds. systemu zarządzania środowiskiem, który dokonał identyfikacji aspektów środowiskowych działalności. Prowadzony jest ich bieżący monitoring (zgodnie ze standardem ISO 14001), jak również rejestr oddziaływania firmy i jej wyrobów oraz usług na środowisko. W przypadku zidentyfikowania przez pracowników lub członków zespołu dodatkowych oddziaływań na środowisko, rejestr jest uzupełniany. Spółka posiada również okresowo aktualizowane procedury działania w sytuacjach awaryjnych. Zespół prowadzi również weryfikację założonych celów środowiskowych oraz procedur z nimi związanych. Wnioski ze swoich audytów raportuje cyklicznie do zarządu Grupy.

W 2020 roku w ramach Grupy Pekabex zostało utworzone i obsadzone stanowisko specjalisty ds. środowiskowych. Do głównych obowiązków przypisanych do tego stanowiska należy bieżący monitoring kwestii środowiskowych, inicjowanie działań proekologicznych i wydawanie wiążących rekomendacji.

**Rejestr aspektów środowiskowych działalności Grupy przedstawia się następująco:**

Lp.	Aspekt środowiskowy	Źródło aspektu proces/działanie/usługa	Miejsce występowania
1	Wytwarzanie odpadów innych niż niebezpieczne	Procesy produkcji, obsługa administracyjna firmy	Zakłady produkcyjne, budynki administracyjno-biurowe
2	Wytwarzanie odpadów niebezpiecznych	Procesy produkcji	Zakłady produkcyjne
3	Zużycie energii elektrycznej	Procesy produkcji, obsługa administracyjna firmy	Zakłady produkcyjne, budynki administracyjno-biurowe
4	Emisja do powietrza	Procesy produkcji	Zakłady produkcyjne
5	Zużycie surowców naturalnych	Procesy produkcji, obsługa administracyjna firmy	Zakłady produkcyjne, budynki administracyjno-biurowe
6	Emisja hałasu	Procesy produkcji i składowania	Zakłady produkcyjne w obszarach występowania maszyn i urządzeń emitujących hałas
8	Emisja drgań	Procesy produkcji	Zakłady produkcyjne w obszarach występowania maszyn i urządzeń emitujących drgania mechaniczne
9	Emisja spalin	Transport, obsługa administracyjna firmy	Zakłady produkcyjne, budynki administracyjno-biurowe (wózki jezdniowe z napędem spalinowym, wywrotka samochodowa, kotłownia gazowa)
10	Zużycie wody	Procesy produkcji, obsługa administracyjna firmy	Zakłady produkcyjne, budynki administracyjno-biurowe
11	Odprowadzanie ścieków	Procesy produkcji, obsługa administracyjna firmy	Zakłady produkcyjne, budynki administracyjno-biurowe

Centrum Badawczo-Rozwojowe Grupy prowadzi badania zmierzające do udoskonalenia technologii projektowania oraz zmian organizacyjno-produkcyjnych, które przyczynią się do zmniejszenia zużycia stali oraz betonu, przy zachowaniu lub polepszeniu właściwości produktów.

w tym jasno określonych parametrów technicznych. Oceniane są m.in. pochodzenie i charakterystyka wykorzystanych materiałów budowlanych, zużycie energii i wody, bliskość przystanków transportu zbiorowego oraz wpływ na różnorodność biologiczną.

W ramach prowadzonych inwestycji Pekabex współpracuje z klientami w celu uzyskania certyfikacji środowiskowej BREEAM i LEED. Są to dwa najpopularniejsze narzędzia do oceny budynków na podstawie obiektywnych kryteriów,

Do najważniejszych przyjaznych środowisku inwestycji realizowanych przez Grupę należą Olivia Business Centre, hale budowane w ramach współpracy z firmą Prologis oraz Panattoni.

**Poniższa tabela przedstawia udział w przychodach operacyjnych Pekabex Bet S.A., największej spółki zależnej Emitenta, przychodów z realizacji inwestycji objętych certyfikacją środowiskową BREEM oraz LEED.**

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Udział % w przychodach	7,8%	15,7%	6,1%	8,8%	9,9%	15,6%	17,3%	24,4%	19,8%	14,9%



Elementy prefabrykowane są nowoczesne, funkcjonalne, trwałe i przyjazne środowisku. Prefabrykacja daje możliwość zastosowania lżejszych konstrukcji, co implikuje mniejsze zużycie cementu i pozwala tym samym na ograniczenie śladu węglowego, czyli łącznej emisji gazów cieplarnianych, nawet o 20% w porównaniu do emisji, jaka miałaby miejsce przy zastosowaniu metod tradycyjnych. Dodatkowo, odpowiednio wysoka nośność dachów prefabrykowanych żelbetonowych umożliwia montaż farm fotowoltaicznych na halach produkcyjnych i magazynowych, co umożliwia produkcję zielonej energii.

Beton jest wytwarzany z lokalnych surowców (cement, kruszywa, woda, domieszki i dodatki mineralne). Charakteryzuje się również mniejszym śladem węglowym w porównaniu z innymi materiałami konstrukcyjnymi, takimi jak stal, drewno czy tworzywa sztuczne. Co bardzo ważne, beton w 100% podlega recyklingowi.

Działania Grupy w zakresie ograniczania oddziaływania na środowisko:

- odpady produkcyjne/zdemontowane elementy konstrukcyjne: beton wysyłany do kruszarni, kruszywo wykorzystywane np. jako podbudowa dróg
- pręty zbrojeniowe wysyłane do punktu recyklingu stali
- woda recyklingowa z procesów mycia zasobników betonu i mieszarek wykorzystywana do produkcji betonu
- beton pochodzący z mycia podajników oraz mieszarek trafia do separatora, gdzie mechanicznie oddzielane jest kruszywo, które później jest wykorzystywane
- dogrzewanie kruszyw spalinami ze spalania gazu (z kotłowni)
- resztki prętów łączone za pomocą zgrzewarki w pręty pełnowartościowe
- odpady strun sprężających wykorzystywane jako zawiesia do transportu elementów
- powtórne użycie elementów drewnianych szalunków

Własne inwestycje deweloperskie Pekabex także prowadzi w sposób jak najmniej wpływający na środowisko. Grupa bierze pod uwagę aspekt środowiskowy już na etapie ich opracowywania uwzględniając oddziaływanie na środowisko w całym okresie eksploatacyjnym. Przykładem na to jest rozpoczęta w 2020 roku, a zakończona w pierwszym kwartale 2021 roku inwestycja Osiedlowa 43 w Józefostawiu pod Warszawą. W ramach tej inwestycji powstały jedne z pierwszych w Polsce budynków ze ścianami i stropami o izolacyjności termicznej zgodnej z najostrejszymi wymaganiami Unii Europejskiej (Warunki Techniczne 2021). Domy wybudowano przy użyciu betonów niskoemisyjnych, które w porównaniu z tradycyjnymi posiadają zmniejszony o 48% ślad węglowy.

Ponadto, dzięki zastosowaniu elementów prefabrykowanych w budownictwie mieszkaniowym osiąga się:

- znaczne skrócenie czasu realizacji (nawet o połowę w porównaniu do tradycyjnych technologii) i ograniczenie utrudnień dla sąsiedztwa budowy
- zmniejszenie ilości zasobów niezbędnych na placu budowy (ludzkich, przestrzeni składowej)
- większe bezpieczeństwo na budowie



Ściana prefabrykowana trójwarstwowa, Poznań

- zmniejszenie objętości betonu używanego do danej powierzchni mieszkalnej
- znaczne ograniczenie emisji związanej z transportem, dzięki użyciu do budowy materiałów wyprodukowanych w promieniu 30 km

W 2020 roku Grupa zakończyła budowę i uruchomiła nowoczesny zakład produkcyjny w Gdańsku. Dzięki robotyzacji prac oraz precyzyjnej technologii zastosowanej w fabryce znacznie wzrosła efektywność wykorzystania materiałów: urządzenia precyzyjnie odmierzają dokładnie tyle surowców, ile jest potrzebne do wyprodukowania danego elementu.

Grupa stale dokonuje modernizacji istniejących maszyn i urządzeń oraz dokonuje zakup nowoczesnych urządzeń do produkcji prefabrykatów. Każda decyzja inwestycyjna Zarządu uwzględnia wpływ Grupy na środowisko, dzięki czemu jest on stale zmniejszany.

## 5.2.1

# WYKORZYSTANIE ZASOBÓW I OCHRONA ŚRODOWISKA

Grupa szczególną uwagę zwraca na optymalizację procesów pod kątem zmniejszenia wykorzystania zasobów i ograniczenia negatywnego wpływu Grupy na środowisko.

Wszelkie działania zmierzające do realizacji wyznaczonych celów odbywają się z uwzględnieniem dynamiki rozwoju przedsiębiorstwa.



Prefabrykowany balkon, Poznań

GRI: 301-1, 301-2, 306-2

## Materiały i surowce

Pekabex prowadzi działania zmierzające do dalszej automatyzacji zbrojarni we wszystkich zakładach, co pozwoli znacznie zmniejszyć ilość odpadów stali sprężonej i zbrojonej. Niewykorzystana stal jest sprzedawana jako złom kontrahentom współpracującym z Grupą.

Stal	2020	2019	2018
Zużycie w produkcji i na budowie (tys. kg)	30 950	25 000	32 000
Odpad (tys. kg)	2 384	1 693	2 110
Odpad procentowo (%)	7,70%	6,77%	6,59%
Wielkość produkcji m <sup>3</sup>	203 846	143 492	181 688
Odpad do wielkości produkcji (%)	1,17%	1,18%	1,16%

Spółka kupuje stal pochodzącą z recyklingu dotyczy to 90% kupowanej stali.

## Energia

Spółki z Grupy Kapitałowej Pekabex realizują kolejne przedsięwzięcia mające na celu poprawę efektywności energetycznej, takie jak termomodernizacje użytkowanych budynków oraz wymiana maszyn i urządzeń na nowocześniejsze i bardziej energooszczędne. Podejmowane są również kampanie informacyjno-edukacyjne mające na celu zaszczerpienie pracownikom dobrych praktyk, przekładających się na mniejsze zużycie energii elektrycznej i paliw. We flocie samochodowej Grupy w 2020 roku znajdują się również pojazdy hybrydowe.

W latach poprzednich wymieniono oświetlenie wewnętrzne hal produkcyjnych we wszystkich zakładach Grupy.

**Poniższa tabela przedstawia zużycie energii elektrycznej podczas wytwarzania m<sup>3</sup> produktu w poszczególnych zakładach Grupy:**

Zużycie energii elektrycznej (MWh)	2020	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji	2019	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji	2018	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji
Poznań	3 006	0,046	1 950	0,043	2 166	0,034
Mszczonów	2 382	0,031	2 089	0,039	2 151	0,033
Gdańsk I	1 437	0,036	1 500	0,048	1 652	0,045
Gdańsk II	568	0,060	-	-	-	-
Bielsko Biata	671	0,045	553	0,037	593	0,039
<b>Suma</b>	<b>8 064</b>	<b>0,044</b>	<b>6 092</b>	<b>0,042</b>	<b>6 562</b>	<b>0,036</b>

W kwietniu 2018 roku Grupa zakończyła inwestycję polegającą na wymianie kotłowni w zakładzie w Poznaniu, ogrzewającej wodę wykorzystywaną w procesach produkcyjnych oraz powierzchnię biurową. Nowa kotłownia opiera się na innowacyjnej technologii – umożliwia wykorzystanie spalin powstających w procesie grzewczym do ogrzewania kruszyw, co pozwala uzyskać optymalną temperaturę mieszanki betonowej.

Nowa instalacja spełnia najwyższe standardy ekologiczne i przyczynia się do zmniejszenia zużycia gazu. Zapewnia równocześnie wzrost efektywności poprzez wyeliminowanie strat na przesyle ciepła. W 2020 roku zużycie gazu spadło o ponad 80% w stosunku do roku sprzed modernizacji kotłowni (2017).

**Poniżej przedstawiono zużycie gazu przed i po uruchomieniu instalacji:**

	Ilość gazu [kWh] 2020	Ilość gazu [kWh] 2019	Ilość gazu [kWh] 2018	Ilość gazu [kWh] 2017
<b>Razem</b>	<b>806 738</b>	<b>1 102 371</b>	<b>3 572 841</b>	<b>5 090 867</b>

Grupa jest świadoma korzyści płynących z wykorzystania zielonej energii, dlatego rozpoczęła program instalacji paneli fotowoltaicznych. W 2020 roku Grupa zrealizowała pierwszą taką inwestycję i uruchomiła instalację fotowoltaiczną w zakładzie produkcyjnym w Mszczonowie. Planowane są kolejne takie inwestycje w pozostałych lokalizacjach.

## Woda

Woda stanowi kluczowy surowiec w produkcji mieszanki betonowej. Jej zużycie do celów produkcyjnych jest na bieżąco kontrolowane. Proces jest całkowicie zautomatyzowany, co wpływa zarówno na jakość oferowanego produktu, jak i na optymalizację wykorzystania wody. W wyniku poprodukcyjnego mycia urządzeń i maszyn powstają znaczne ilości ścieków. Spółka podejmuje działania mające na celu odzyskiwanie wody. Obecnie jest ona ponownie wykorzystywana w procesach technologicznych w dwóch zakładach Grupy.

W zakładzie w Mszczonowie i Poznaniu funkcjonuje system prawie całkowitego odzysku i wykorzystania wody powstałej w wyniku procesu technologicznego. Kruszywo jest separowane i ponownie wykorzystywane, natomiast woda poprocesowa zwracana jest do produkcji i ponownie wykorzystywana. W pozostałych zakładach funkcjonują osadniki, jednak na kolejne lata planowane są analogiczne inwestycje.

**Poniższe tabele przedstawiają zużycie wody i ilość ścieków odprowadzonych przez poszczególne zakłady. Woda w całości pochodzi z sieci wodociągowej – Grupa nie pobiera wód podziemnych ani powierzchniowych.**

Zużycie wody w m <sup>3</sup>	2020	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji	2019	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji	2018	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji
Poznań	23 647	0,364	14 270	0,318	12 177	0,190
Mszczonów	13 366	0,176	10 227	0,196	11 464	0,174
Gdańsk I	12 854	0,325	11 525	0,365	13 405	0,368
Gdańsk II	1 564	0,165	-	-	-	-
Bielsko-Biata	6 200	0,414	5 450	0,370	3 949	0,258
<b>Suma</b>	<b>57 631</b>	<b>0,288</b>	<b>41 472</b>	<b>0,289</b>	<b>40 995</b>	<b>0,226</b>

Ilość odprowadzonych ścieków w m <sup>3</sup>	2020	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji	2019	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji	2018	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji
Poznań	15 715	0,242	11 265	0,251	8 632	0,135
Mszczonów	3 724	0,015	1 976	0,038	2 796	0,042
Gdańsk I	4 655	0,118	5 609	0,178	6 281	0,172
Gdańsk II	854	0,090	-	-	-	-
Bielsko-Biata	4 084	0,273	3 410	0,231	2 081	0,136
<b>Suma</b>	<b>29 032</b>	<b>0,147</b>	<b>22 260</b>	<b>0,155</b>	<b>19 790</b>	<b>0,109</b>



## Transport

Scentralizowane planowanie oraz koordynowanie realizacji dostaw w ramach całej Grupy umożliwia efektywne zarządzanie przebiegiem tego procesu, co sprzyja także ograniczeniu negatywnego wpływu na środowisko. Grupa dąży do większego wykorzystania ładowności naczep, co przekłada się na mniejszą liczbę wykonywanych dostaw i mniejsze zaangażowanie taboru ciężarowego.

Analizowane wartości	2020	2019	2018
Średnia masa ładunku [t]	21,12	21,00	20,55
Dopuszczalna ładowność [t]	24,00	24,00	24,00
Wykorzystanie ładowności naczepy [%]	88,0	87,5	85,6

Centralizacja ułatwia także kompletowanie mniejszych ładunków w ładunki całopojazdowe. Dzięki temu Grupa efektywniej wykorzystuje ładowność naczep i tabor ciężarowy. Poniższa tabela pokazuje, jak udało się zmniejszyć liczbę transportów przez odpowiednie kompletowanie ładunków.

Analizowane wartości	2020	2019	2018
Liczba otrzymanych zleceń	2 635	2 323	2 287
Liczba utworzonych ładunków	1 586	1 463	1 600
–Spadek liczby transportów dzięki kompletowaniu ładunków [%]	40%	37%	30%

GRI: 103-1, 103-2, 306-2

## Gospodarka odpadami

Grupa przywiązuje dużą wagę do racjonalnego wykorzystania zasobów i wytwarzania jak najmniejszej ilości odpadów nieprzetwarzalnych w zakładach produkcyjnych. Działania Grupy w zakresie gospodarki odpadami opierają się na gospodarce obiegu zamkniętego oraz hierarchii sposobów postępowania z odpadami, którą można podzielić na następujące etapy:

- Zapobieganie powstawaniu odpadów
- Przygotowanie do ponownego użycia
- Recykling
- Inne metody odzysku
- Unieszkodliwienie

Odpady w pierwszej kolejności przekazywane są do odzysku, zwłaszcza recyklingu. Przekazywanie odpadów do procesu unieszkodliwiania ma miejsce wyłącznie w sytuacji, gdy ich odzysk nie jest możliwy z przyczyn technologicznych lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych.

Magazynowanie odpadów przez Grupę odbywa się z uwzględnieniem przepisów prawa w zakresie ochrony środowiska\* oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi, w szczególności w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia, oraz zagrożenia, które mogą powodować. Wytwarzane odpady są magazynowane w sposób selektywny w odpowiednich pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonych miejscach.

Odpady, również te niebezpieczne, magazynowane są zgodnie z zasadami:

- zapewnione jest wyposażenie techniczne do przechowywania odpadów
- zapewnione są odpowiednie pojemności miejsc magazynowania odpadów
- teren magazynowania odpadów jest zabezpieczony przed dostępem osób nieupoważnionych
- odpady są zabezpieczone przed rozprzestrzenianiem się ich poza oznakowaną lokalizację
- miejsce magazynowania odpadów są zabezpieczone przed uwolnieniem się ich do gleby, wód powierzchniowych i podziemnych wycieków

Ponadto, w magazynie odpadów niebezpiecznych stosuje się wanny wychwytowe, które są dodatkowym zabezpieczeniem przed niepożądanym oddziaływaniem na środowisko.

\*Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów na podstawie art. 25 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 i 875).

**5.3**

## PEKABEX DLA SPOŁECZEŃSTWA



Doroczny Slalom Gigant Pekabex, luty 2020, Szczyrk

**5.3.1.**

### SPOŁECZNOŚCI LOKALNE I ZAANGAŻOWANIE SPOŁECZNE

Grupa Pekabex dba o rozwój społeczności, w których prowadzi działalność: kooperuje z miejscowymi dostawcami i podwykonawcami, odprowadza podatki i opłaty do lokalnych budżetów, współpracuje z samorządami.

Grupa współpracuje z instytucjami publicznymi i organizacjami pozarządowymi w rozwiązywaniu istotnych problemów społeczno-ekonomicznych. Pekabex tworzy miejsca pracy bezpośrednio, jako pracodawca i zleceniodawca, a także pośrednio, budując zakłady produkcyjne i biura.

Działalność Grupy ma wpływ na poprawę warunków mieszkaniowych oraz rozwój infrastruktury. Nie tylko dla ludzi:

w 2020 roku firma kontynuowała rozpoczętą w poprzednim roku budowę schroniska dla zwierząt w Poznaniu.

Grupa od lat angażuje się w inicjatywy społeczne, wolontariat pracowniczy i wspieranie organizacji pozarządowych. Spośród licznych działań z tego zakresu podjętych w 2020 roku warto wymienić:

- zaangażowanie pracowników w charytatywną akcję „Gaszyn Challenge” na rzecz Fundacji „Zupa na Głównym”,
- doroczny udział pracowników z Bielska-Białej w charytatywnym turnieju siatkówki plażowej,
- wsparcie akcji „Głosu Wielkopolskiego” pod hasłem „Pociąg do Marzeń” na rzecz wakacji dla dzieci z ubogich rodzin, a także akcji „Gazety Wyborczej” pod hasłem „Choinka Dobroczyńców”, z której środki zostały przekazane m.in. Hospicjum Pomorze Dzieciom z Gdańska i DPS z Poznania,
- współpraca ze sztabem WOŚP w Radziejowicach i długofalowe wsparcie oliwskiego ZOO w Gdańsku – w ramach inicjatyw pracowniczych.

Jednak 2020 rok w głównej mierze poświęcony był walce ze społecznymi i gospodarczymi skutkami pandemii COVID-19. Pekabex nie tylko dołączył do takich szerszych pomocowych akcji przedsiębiorców jak „Jesteśmy Razem. Pomagamy” czy „Posiłek za Wysiętek”, lecz także przekazywał bezpośrednio do szpitali maseczki FFP2, kombinezony medyczne i środki do dezynfekcji. W drugiej połowie roku, po kilkumiesięcznych wytężonych pracach zespołu inżynierskiego wraz ze start-upem REbuild, skonstruowana została linia produkująca ok. 17 maseczek na minutę. Pozwoliło to rozwiązać wcześniejszy problem z dostępem do dużej liczby maseczek, niezbędnych na co dzień naszym pracownikom. Odtąd tysiące maseczek mogło także trafić do społeczności lokalnych – przekazaliśmy je m.in. do szkół, parafii czy fundacji.



Zwiedzanie nowej fabryki Pekabex w Gdańsku podczas ceremonii otwarcia

**5.3.2.**

### POSZANOWANIE PRAW CZŁOWIEKA

Pekabex przestrzega prawa człowieka i potępia wszelkie przypadki ich naruszeń. Każdy pracownik lub współpracownik, który dostrzeże takie naruszenie, może poinformować o nich swojego przełożonego lub Zarząd. Również w tym celu został założony adres e-mail rzecznik@pekabex.pl. Wszystkie zgłoszenia są rozpatrywane indywidualnie i są podstawą do podjęcia działań prewencyjnych i naprawczych. W roku 2020 Zarząd Spółki nie odnotował w Grupie Pekabex przypadków naruszenia praw człowieka.

W celu minimalizacji ryzyk związanych przestrzeganiem poszanowania praw człowieka Zarząd tworzy atmosferę wzajemnego szacunku, zwalcza wszelkie przejawy dyskryminacji, promuje różnorodność i realizuje projekty zapobiegające wykluczeniu społecznemu.

**5.3.3.**

### ŚRODOWISKA SZKOLNE I NAUKOWE

Grupa Pekabex angażuje się w rozwój kapitału społecznego oraz intelektualnego Polski poprzez wspieranie kształcenia młodych, udział w konferencjach naukowych oraz sponsorowanie wydarzeń edukacyjnych.

Grupa współpracuje ze wszystkimi uczelniami technicznymi w kraju, oferując im:

- możliwość praktycznego szkolenia studentów podczas wizyt w fabrykach i na placach budowy,
- prezentacje i wykłady swoich ekspertów,
- wsparcie w realizacji prac magisterskich i doktorskich,
- przyjmowanie stażystów i praktykantów, także z zagranicy.

Pekabex od lat współpracuje z Wyższą Szkołą Logistyki w Poznaniu, m.in. uczestnicząc w programie studiów dualnych (logistyka, produkcja, transport i logistyka), organizując wizyty studyjne oraz przygotowując materiały edukacyjne.

Grupa aktywnie kooperuje również z Państwowymi Szkołami Budownictwa w Gdańsku oraz z Zespołem Szkół Bu-



Makieta Osiedla JA\_SIELSKA w Poznaniu

dowlanych i Zespołem Szkół Budownictwa nr 1 w Poznaniu, współprowadząc klasy patronackie.

Od 2014 roku firma organizuje konkurs na najlepszą pracę dyplomową. Zwycięzcom przyznawane są nagrody pieniężne i płatne staże.

Pekabex analizuje i stale udoskonala proces wprowadzania nowych pracowników do organizacji. Informacje zwrotne od nowo zatrudnionych są uzyskiwane podczas ich spotkań z osobą odpowiedzialną w Grupie za rozwój pracowników. Młodym osobom, wybierającym profesję lub stawiającym pierwsze kroki zawodowe, Grupa stwarza duże możliwości rozwoju. Dysponuje ona kadrą najlepszych inżynierów na rynku, z których wiedzy i doświadczenia można korzystać w czasie praktyk i staży.

Grupa Pekabex utrzymuje stały kontakt ze szkołami średnimi i wyższymi uczelniami. Corocznie Grupa organizuje programy stażowe oraz praktyki uczniowskie i studenckie, a najlepsi otrzymują ofertę zatrudnienia. W 2019 roku staż lub praktykę odbywało 118 osób, w 2020 roku liczba ta zmalała do 71 osób, ze względu na restrykcje sanitarne związane z pandemią COVID-19, które uniemożliwiły przyjęcie większej liczby stażystów i praktykantów. Mimo trudności związanych z reżimem sanitarnym Grupa kontynuowała program stażowy oraz organizację praktyk, wiedząc jak ważną rolę pełni zdobywanie wiedzy i pozyskanie doświadczenia zawodowego w aktywizacji młodych ludzi na rynku pracy.



**5.4.**

## ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Za wdrożenie i funkcjonowanie systemu zarządzania ryzykiem odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz pandemii wywołanej przez niego choroby COVID-19. Szczegółowe informacje na temat możliwego wpływu pandemii COVID-19 na działalność Grupy zostały przedstawione we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Pekabex.

**5.4.1.**

## ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Grupa Pekabex jest narażona na ryzyka związane z prowadzoną działalnością. Aktywnie nimi zarządza, kładąc przy tym nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, ryzykiem kredytowym oraz ryzykiem utraty płynności.

Opis istotnych czynników ryzyka i ryzyk związanych z działalnością Grupy, mogących wywierać niekorzystny wpływ na polityki stosowane w odniesieniu do zagadnień pracowniczych, społecznych i środowiskowych, a także ryzyk związanych z produktami oraz relacjami z otoczeniem zewnętrznym, wraz z opisem zarządzania wszystkimi tymi ryzykami, znajduje się w tabeli poniżej.



Montaż ścian na Osiedlu JA\_SIELSKA, Poznań



Montaż ścian na Osiedlu JA\_SIELSKA, Poznań



Montaż ścian na Osiedlu JA\_SIELSKA, Poznań

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
-------------	---	------------------

**Ryzyko błędu inżynierskiego**

Spółka świadczy kompleksowe usługi projektowe, realizowane przez inżynierów wewnętrznych oraz zewnętrznych. Projektowanie i wykonawstwo wiąże się z ryzykiem popełnienia błędu inżynierskiego, skutkującego koniecznością poniesienia znaczących kosztów lub nawet rozbiórką obiektu.	4	Staranne dobieranie kadry inżynierskiej z odpowiednimi uprawnieniami i doświadczeniem oraz ciągłe doszkalanie się projektantów pozwala ograniczać wspomniane ryzyko. Dodatkowo, Grupa stosuje wewnętrzne procedury kontroli jakości.
---	---	--

**Ryzyko wystąpienia wypadków przy pracy**

Działalność spółek Grupy, jak każdego przedsiębiorstwa zajmującego się produkcją oraz świadczeniem usług budowlano-montażowych, obarczona jest ryzykiem wystąpienia wypadków przy pracy. Dotyczy to głównie pracowników obsługujących maszyny i urządzenia w zakładach produkcyjnych i na budowach.	4	W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółka podejmuje działania prowadzące do poprawy bezpieczeństwa i higieny pracy. Przed dopuszczeniem do pracy każdy pracownik odbywa szkolenie BHP oraz szkolenie dotyczące danego stanowiska, a zatrudnieni w obszarze produkcji otrzymują odzież ochronną i środki ochrony indywidualnej. Grupa na bieżąco monitoruje wspomniane ryzyko i podejmuje adekwatne działania.
---	---	--

**Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

Na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych i osiągniętych przez nią wyników finansowych oddziałują m.in. czynniki makroekonomiczne, których skutki są niezależne od działań firmy. Można do nich zaliczyć stabilność sytuacji politycznej, inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wysokość produktu krajowego brutto, politykę podatkową, zmiany stóp procentowych oraz politykę państwa w zakresie rynku nieruchomości. Działalność Grupy jest przede wszystkim ściśle uzależniona od koniunktury w budownictwie, popytu inwestycyjnego, planów rozwoju przedsiębiorstw oraz planów dotyczących wydatków infrastrukturalnych. W związku z aktualną sytuacją gospodarczą rozwój branż, w których działa lub zamierza działać Grupa, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesów inwestycyjnych, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmiany koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych. Branża budowlana charakteryzuje się wysoką wrażliwością na sytuację makroekonomiczną, a jej rozwój jest w dużym stopniu uzależniony od cyklu koniunktury. Z punktu widzenia podejmowanych przez Spółkę decyzji strategicznych kluczowe znaczenie dla Grupy ma umiejętność dostosowywania organizacji i prowadzonej przez nią działalności do zmieniającej się sytuacji gospodarczej kraju i regionów, w których spółki z Grupy realizują projekty.	3	W celu minimalizacji ryzyka Grupa monitoruje sytuację rynkową oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. Firma prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach. Podejmowane aktywności mają na celu przygotowanie Grupy, od strony finansowej i organizacyjnej, na zmienne cykle koniunktury.
---	---	--

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko spowolnienia rozwoju branż, w których operuje Grupa</b>		
W związku z aktualną sytuacją gospodarczą rozwój branż, w których działa lub zamierza działać Grupa, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesów inwestycyjnych, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmiany koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych. Przeszoje w rozwoju branż, w których działa Grupa, mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.	3	Grupa dywersyfikuje źródła przychodów, również dzięki operowaniu na rynkach zagranicznych, co pozwala jej ograniczyć ryzyka związane ze spowolnieniem rozwoju poszczególnych branż. Ponadto w celu minimalizacji ryzyka firma monitoruje sytuację rynkową oraz prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach. Podejmowane aktywności mają na celu przygotowanie Grupy, od strony finansowej i organizacyjnej, na zmienne cykle koniunktury.
<b>Ryzyko związane z celami strategicznymi</b>		
Cele strategiczne Grupy mogą nie zostać osiągnięte. Rynek, na którym działają spółki z Grupy, podlega ciągłym zmianom, dlatego jej sytuacja finansowa zależy od opracowania skutecznej, długoterminowej strategii i dostosowywania jej do zmian w otoczeniu. Wszelkie błędne decyzje, podjęte w wyniku nieumiejętności dostosowania się do zmieniających się warunków rynkowych, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.	2	W celu minimalizacji ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje i ukierunkowuje realizację strategii Grupy.
<b>Ryzyko związane z charakterem działalności budowlanej</b>		
Działalność budowlana opiera się na realizacji jednostkowych kontraktów, a osiągnięte z niej wyniki zależą niejednokrotnie od czynników zewnętrznych, nieależących po stronie wykonawcy. Opóźnienia oraz przeszoje w realizacji inwestycji budowlanych mogą być spowodowane m.in.: (i) brakami lub błędami w przygotowanej przez zamawiającego dokumentacji projektowej; (ii) wykraczającymi poza dopuszczone prawem terminami uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niezbędnych do wykonywania zakontraktowanych prac budowlanych; (iii) niekorzystnymi warunkami pogodowymi; (iv) niekorzystnymi warunkami gruntowymi; (v) skutkami trwającej pandemii COVID-19 (vi) innymi czynnikami, nieprzewidywalnymi na etapie przygotowywania projektu i prac z nim związanych. Opóźnienia oraz przeszoje w wykonywanych pracach mogą stanowić utrudnienie dla efektywnego zarządzania kosztami operacyjnymi, co może stanowić przyczynę okresowego obniżenia stopnia wykorzystania potencjału produkcyjnego Grupy oraz negatywnie wpływać na jej wyniki finansowe.	3	Grupa dokłada starań, aby w zawieranych umowach nie znajdowały się zapisy sankcjonujące sytuacje dla niej niekorzystne. Jednocześnie zatrudnia wysoko wykwalifikowaną kadrę.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko związane z utratą możliwości realizacji kontraktów na skutek awarii, zniszczenia lub utraty majątku</b>		
W przypadku awarii maszyn wykorzystywanych przez spółki z Grupy, ich zniszczenia albo utraty, może wystąpić ryzyko przejściowego wstrzymania realizacji zawartych kontraktów, w całości lub istotnej części. Istotny przestój może doprowadzić do niedotrzymania uzgodnionych terminów realizacji kontraktów oraz może skutkować karami umownymi, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.	2	Grupa prowadzi bieżący monitoring parku maszynowego oraz modernizacje i rozbudowy, a ponadto posiada odpowiednie ubezpieczenie na adekwatnym poziomie. Dodatkowo, w przypadku awarii istnieje możliwość przeniesienia produkcji do innych zakładów Grupy.
<b>Ryzyko związane ze zmianą cen rynkowych surowców</b>		
Efektywność ekonomiczna produkcji prowadzonej przez spółki z Grupy jest w znacznej mierze uzależniona od wahań cen surowców, w tym przede wszystkim stali, cementu i kruszyw. Wzrost cen surowców może spowodować zwiększenie kosztów produkcji prowadzonej przez Grupę. Istnieje znaczące ryzyko, że w przyszłości ceny strategicznych surowców przez nią wykorzystywanych wzrosną tak, że poiciągnie to za sobą wzrost cen oferowanych produktów i w rezultacie ograniczenie ich sprzedaży. Należy przy tym zauważyć, iż wzrost cen surowców powinien jednakowo dotyczyć wszystkich producentów, w tym konkurentów Spółki, co zwiększa szanse na przeniesienie tych kosztów na odbiorców. Grupa na bieżąco analizuje rynki surowców, jak również ceny usług. Oferty składane zamawiającym uwzględniają bieżące ceny rynkowe oraz ich przewidywaną zmienność. Ze względu na przeciętny czas realizacji kontraktów omawiane ryzyko było dotąd ograniczone. Grupa nie stosuje instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia cen towarów i usług.	2	Minimalizacji wspomnianego ryzyka służy m.in. współpraca ze sprawdzonymi dostawcami w oparciu o umowy długoterminowe, monitorowanie rynku surowców wykorzystywanych przez Spółkę, niezależnianie się od jednego dostawcy, realizacja kontraktów z relatywnie krótkim okresem wykonania oraz reagowanie na zmiany cen surowców poprzez odpowiednie dostosowywanie wycen i ofert dla klientów.
<b>Ryzyko związane z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi ze strony kontrahentów</b>		
Spółki z Grupy realizują zamówienia oraz projekty budowlane dla różnorodnego grona odbiorców. Kontrakty z nimi zawierają klauzule zobowiązujące spółki z Grupy do wykonywania przedmiotu umowy zgodnie z określonymi wymogami technicznymi, a także w określonych terminach. W kontraktach strony uwzględniają również postanowienia w sprawie odpowiedzialności odszkodowawczej oraz kar umownych. W szczególności opóźnienia na poszczególnych etapach procesu produkcyjnego mogą powodować opóźnienia w dostarczaniu produktów wytwarzanych na zlecenie kontrahentów, a tym samym rodzić obowiązek zapłaty na ich rzecz kar umownych. Powyższe może przyczynić się do zmniejszenia rentowności danego kontraktu, a w konsekwencji wywrzeć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy. Ponadto niewykonanie lub nienależyte wykonanie kontraktów albo zaistnienie innych zdarzeń powodujących odpowiedzialność po stronie spółek z Grupy powoduje ryzyko podniesienia przeciwko nim istotnych roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu kar umownych. Nie można również wykluczyć, że powstanie roszczeń spowoduje utratę kontrahentów, pogorszenie warunków finansowych świadczenia usług lub osłabienie pozycji konkurencyjnej Grupy. Wystąpienie którejkolwiek z powyższych okoliczności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.	3	Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenia jest podejmowana niezwłocznie.



Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich</b>		
Realizacja projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną naturę prawną i techniczną, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Obejmują one w szczególności nieuzyskanie wymaganych pozwoleń, niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy czy oddania budynku do użytkowania, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające założenia budżetu z powodu niekorzystnych warunków pogodowych, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, a także zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregokolwiek z tych ryzyk może spowodować opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.	3	Grupa posiada wyodrębniony organizacyjnie zespół specjalistów w zakresie realizacji projektów deweloperskich. Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenia jest podejmowana niezwłocznie.
<b>Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości wykonywanych produktów</b>		
Na spółkach z Grupy spoczywa odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne wytworzonych produktów, o ile nie została ona wyłączona na podstawie zawartej umowy, oraz z tytułu gwarancji jakości zrealizowanych prac w przypadkach, gdy została ona udzielona. Istnieje ryzyko, że w przypadku ujawnienia się wad lub usterek w okresach rękojmi lub gwarancji zamawiający podniosą wobec spółek z Grupy stosowne roszczenia, co może skutkować dodatkowymi kosztami, a w konsekwencji mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Omawiane ryzyko w odniesieniu do wytwarzanych przez Grupę konstrukcji prefabrykowanych jest niższe niż w przypadku realizacji usług kompleksowych.	3	Grupa stosuje wewnętrzne procedury kontroli jakości i realizacji kontraktów, a także zatrudnia odpowiednich, zaufanych podwykonawców. Poziom usterkowości prefabrykatów jest bardzo niski w stosunku do budownictwa tradycyjnego. Wyodrębniony został w Grupie dział zajmujący się obsługą po-kontraktową, który na bieżąco reaguje na ewentualne uwagi zamawiającego.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko związane z niewypłacalnością kontrahentów</b>		
Stosowane systemy oceny, monitoring kondycji finansowej kontrahentów, zabezpieczenia wierzytelności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania mogą nie być właściwe oraz odpowiednie dla każdego typu kontrahenta. Ponadto istnieje możliwość niedoszacowania ryzyka związanego z kondycją finansową kontrahentów.	3	Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów, określonych ze względu na to ryzyko (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Kredyt kupiecki otrzymują sprawdzeni kontrahenci, a sprzedaż produktów nowym klientom w większości przypadków odbywa się z zastosowaniem dodatkowych zabezpieczeń w postaci zaliczek, weksli, przedpłat, gwarancji bankowych oraz gwarancji i poręczeń korporacyjnych. Ponadto, większość kontrahentów posiadających kredyt kupiecki ma w kontraktach zapisane zastrzeżenie prawa własności dostarczanych elementów prefabrykowanych do czasu zapłaty należności.
<b>Ryzyko związane z nowymi inwestycjami</b>		
Inwestycje realizowane przez Grupę dotyczą głównie nabywania terenów inwestycyjnych, budowy nowych zakładów i zwiększania mocy produkcyjnych. Istnieje ryzyko niezrealizowania planowanych inwestycji oraz ryzyko, że nie przyniosą one zadowalającego zwrotu z zaangażowanego kapitału. Wystąpienie tych ryzyk może skutkować spowolnieniem rozwoju Grupy i realizacji jej strategii.	2	W przypadku budowy nowych zakładów i zwiększania mocy produkcyjnych Grupa przeprowadza analizę rynku i rozeznaje możliwe scenariusze w celu podjęcia optymalnej decyzji oraz odpowiednio wcześniej zabezpiecza finansowanie danej inwestycji. Dodatkowo, Grupa opracowuje plany funkcjonowania po poszerzeniu działalności.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko związane z rozwojem Grupy Kapitałowej w oparciu o fuzje i przejęcia</b>		
<p>Zarząd Spółki nie wyklucza, że w celu wzmocnienia podstawowej działalności dalszy rozwój Grupy lub wejście w działalność kompletną może się odbywać przez transakcje fuzji i przejęć. Przeprowadzenie transakcji fuzji lub przejęcia może wiązać się z wystąpieniem wielu istotnych czynników ryzyka, których natężenie może być tym większe, im bardziej zakres działalności spółki przejmowanej będzie odbiegał od profilu działalności Grupy Kapitałowej. Istnieje ryzyko, że przyszłe wyniki przejmowanych podmiotów oraz efekty synergii mogą być gorsze od oczekiwanych lub wystąpienie planowanych synergii znacznie się opóźni. Nie można również wykluczyć, że po dokonaniu transakcji ujawnione zostaną zdarzenia mające negatywny wpływ na wyniki przejętych podmiotów (np. nieujawnione zobowiązania wobec osób trzecich). W związku z tym nawet dochowanie najwyższej staranności może nie pozwolić zabezpieczyć się przed wystąpieniem opisanych powyżej czynników ryzyka. Wszelkie odstępstwa od założonych celów transakcji, a także ujawnione zobowiązania mogą mieć istotny negatywny wpływ na osiągnięte w przyszłości wyniki finansowe Grupy. Realizacja transakcji fuzji i przejęć wiąże się ponadto na gruncie formalnoprawnym z sukcesją praw i obowiązków podmiotu przejmowanego. Zakres odpowiedzialności za zobowiązania pomiotu uczestniczącego w procesie konsolidacyjnym wyznaczony jest przepisami prawa. Stąd, w przypadku gdy pewne zobowiązania zostaną ujawnione po sfinalizowaniu transakcji, istnieje ryzyko, że może to wpłynąć negatywnie na Grupę zarówno w zakresie wyników finansowych, jak i sytuacji formalnoprawnej.</p>	3	<p>W celu minimalizacji ryzyka przejęcia podmiotu obciążonego ryzykami (od kapitałowych po prawne i organizacyjne), przed podjęciem zobowiązań finansowych Grupa przeprowadza audyt prawny i funkcjonalno-organizacyjny podmiotu do przejęcia. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej Grupa rozważa także możliwości realizacji transakcji wspólnie z partnerem i wpływ takiego rozwiązania na ograniczenie ryzyka Grupy. Dodatkowo, Grupa opracowuje plany funkcjonowania po poszerzeniu działalności.</p>
<b>Ryzyko kredytowe</b>		
<p>Istnieje możliwość niedostatecznego monitoringu zaległości klientów oraz wierzycieli. Stosowana analiza ryzyka kredytowego, indywidualnego lub w ramach poszczególnych klas aktywów, określonych ze względu na ryzyko, może przeszacować lub nie doszacować realnego poziomu ryzyka.</p>	3	<p>Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez ocenę i monitoring kondycji finansowej kontrahentów, stosowanie zabezpieczeń wierzytelności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania. Ponadto Grupa stara się dokonywać transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.</p>
<b>Ryzyko stopy procentowej</b>		
<p>Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe), inne instrumenty dłużne, leasing finansowy. Spółki z Grupy korzystają z kredytów finansujących działalność operacyjną oraz inwestycyjną. Zobowiązania te oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W przypadku wzrostu stóp procentowych WIBOR istnieje ryzyko wzrostu kosztów finansowych, co negatywnie wpłynie na rentowność Grupy.</p>	1	<p>Grupa każdorazowo ocenia ryzyko związane z daną umową kredytową. W przypadku kredytów inwestycyjnych / długoterminowych Grupa zawiera transakcje zabezpieczenia stopy procentowej (IRS). W 2018 roku Grupa wdrożyła politykę rachunkowości zabezpieczeń w celu ograniczenia ryzyka wahań wyniku wypływających ze zmian wyceny instrumentu pochodnego, jakim jest IRS.</p>

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko związane z gwarancjami</b>		
<p>W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą spółki z Grupy zlecają towarzystwom ubezpieczeniowym oraz bankom wystawianie gwarancji dotyczących m.in. zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, a także zwrotu zaliczki, które wymagane są przez inwestorów, zamawiających i innych kontrahentów. W przypadku zaspokojenia się przez kontrahenta z gwarancji udzielonych przez towarzystwa ubezpieczeniowe i banki na zlecenie spółek z Grupy, gwarantom będzie przysługiwało roszczenie zwrotne do spółek z Grupy o zwrot wypłaconej kwoty, powiększonej o koszty realizacji gwarancji, wraz z odsetkami. Ponadto, w przypadku naruszenia zobowiązań spółek z Grupy wynikających z umów z towarzystwami ubezpieczeniowymi i bankami, na podstawie których wystawiane są gwarancje, podmioty te będą mogły zaspokoić swoje roszczenia poprzez realizację wskazanych w umowach zabezpieczeń.</p>	2	<p>Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenia jest podejmowana niezwłocznie.</p>
<b>Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi</b>		
<p>Spółki z Grupy zawierają transakcje z innymi należącymi do niej podmiotami, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują m.in. wzajemne świadczenie usług, w tym usług projektowych, wykonawstwo robót oraz sprzedaż towarów. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej zakwestionują metody określania warunków rynkowych przyjęte przez podmioty z Grupy. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju Grupy.</p>	2	<p>Grupa co do zasady nie zawiera umów z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.</p>
<b>Ryzyko związane z możliwością naruszenia przez spółki z Grupy zobowiązań z umów finansowych</b>		
<p>Umowy finansowe zawierane przez spółki z Grupy w ramach działalności gospodarczej nakładają na nie określone zobowiązania, m.in. wymóg utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz przekazywania informacji, m.in. dotyczących ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie tych zobowiązań oraz naruszenie zakazów może skutkować naruszeniem postanowień umowy i obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto podmiot finansujący może być uprawniony do zaspokojenia poprzez realizację uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym przejęcia własności obciążonych aktywów Grupy lub zlecenia ich sprzedaży. Dodatkowo, spółki z Grupy korzystają z części floty samochodowej, sprzętu komputerowego oraz maszyn i urządzeń na podstawie umów leasingowych. Niewykonanie zobowiązań z umów leasingowych lub inne naruszenie ich postanowień może skutkować wypowiedzeniem umów przez finansujących i obowiązkiem zwrotu leasingowanych przedmiotów, co może wpłynąć na możliwość wykonywania przez spółki z Grupy działalności gospodarczej, a w konsekwencji na możliwość realizowania zobowiązań z kontraktów.</p>	3	<p>Grupa stosuje procedury wewnętrzne monitoringu oraz raportowania zobowiązań wynikających z zawartych umów finansowych i terminowo się z nich wywiązuje. Grupa na bieżąco monitoruje i dostosowuje politykę finansową do potrzeb operacyjnych.</p>



Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko związane z obligacjami</b>		
Świadczenia z obligacji polegają na wykupie obligacji poprzez zapłatę ich wartości nominalnej oraz na zapłacie odsetek, a w niektórych sytuacjach także premii. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminach ich wymagalności. W przypadku niespełnienia w terminie, w całości lub w części, zobowiązań z obligacji, obligatariusz będzie uprawniony do złożenia pisemnego żądania natychmiastowego wcześniejszego wykupu wszystkich posiadanych przez niego obligacji. Ponadto brak spełnienia zobowiązań związanych z obligacjami może skutkować ryzykiem upadłości Spółki, a w konsekwencji ryzykiem utraty całości lub części środków zainwestowanych w obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.	2	Grupa monitoruje swoje zobowiązania wynikające z zawartych umów i terminowo je realizuje. Ponadto na bieżąco monitoruje i dostosowuje swoją politykę finansową do potrzeb operacyjnych.
<b>Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej</b>		
Polisy ubezpieczeniowe, które posiada Grupa, mogą nie zabezpieczać jej przed wszystkimi ryzykami i stratami, jakie może ponieść w związku z prowadzeniem działalności. Niektóre rodzaje ubezpieczeń mogą okazać się w ogóle niedostępne bądź niedostępne na komercyjnie uzasadnionych warunkach, np. w przypadku ryzyka związanego z katastrofami naturalnymi, atakami terrorystycznymi lub wojnami. Pozostałe czynniki, obejmujące w szczególności inflację, zmiany w prawie budowlanym oraz kwestie związane z ochroną środowiska, również mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia nie będą wystarczające do naprawy powstałych szkód. Ponadto Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które uzyskanie pełnego lub jakiegokolwiek odszkodowania okaże się niemożliwe. Innymi słowy Grupa może nie być objęta wystarczającą ochroną ubezpieczeniową przed wszystkimi szkodami, jakie może ponieść. Nie może także zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej.	2	Grupa okresowo weryfikuje poziom ochrony ubezpieczeniowej, a w przypadku realizowanych umów na bieżąco analizuje adekwatność posiadanego ubezpieczenia w stosunku do ryzyk operacyjnych oraz wymagań klienta. Grupa współpracuje z doświadczonym brokerem ubezpieczeniowym. Grupa posiada ubezpieczenie mienia, OC (w tym osobowe), transportowe, od ryzyk budowlano-montażowych, maszyn i urządzeń, sprzętu elektronicznego, cyber –risk oraz ubezpieczenie NNW pracowników.
<b>Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi i sądowymi</b>		
Spółki z Grupy są stroną postępowań administracyjnych i sądowych, w tym dotyczących wiarygodności i zobowiązań z umów handlowych. Nie można wykluczyć, że zapadną w nich rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Ponadto, nie można wykluczyć wszczęcia w przyszłości przeciwko spółkom z Grupy lub przez spółki z Grupy innych postępowań związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w których również mogą zapaść rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Niektóre z niekorzystnych rozstrzygnięć postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Grupy.	3	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi kancelariami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów Grupa na bieżąco dostosowuje się do nowych zasad i obowiązków.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko związane z położeniem zakładu w Poznaniu w pobliżu zabudowy jednorodzinnej i prowadzonymi postępowaniami w związku z ustalaniem dopuszczalnego poziomu hałasu</b>		
Jedna ze spółek z Grupy, Pekabex Bet, była stroną postępowań administracyjnych, które miały na celu ustalenie dopuszczalnego maksymalnego poziomu hałasu emitowanego do środowiska przez zakład w Poznaniu. Na dzień publikacji nie toczą się już żadne postępowania w tej sprawie, jednak Grupa nie może wykluczyć, że w ewentualnych przyszłych postępowaniach, jeżeli wystąpią, zapadnie prawomocne rozstrzygnięcie niekorzystne dla Pekabex Bet. W takim przypadku spółka będzie zobowiązana do przestrzegania obniżonych norm emisji hałasu. Ponadto, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, w przypadku przekroczenia poziomu hałasu określonego w decyzji Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska może nałożyć na Pekabex Bet karę grzywny, a w szczególnych sytuacjach, tj. zagrożenia życia lub zdrowia bądź pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach, może wstrzymać działalność zakładu w zakresie niezbędnym do zapobieżenia pogarszaniu się stanu środowiska. Powyższe może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.	4	Gdy to możliwe, Grupa ogranicza emisję hałasu poprzez stosowanie w produkcji specjalnej mieszanki samozagęszczalnej. Grupa zrealizowała i realizuje kolejne inwestycje mające na celu zmniejszenie emisji hałasu (na przykład wyciszenie pracy suwnic). Grupa zamontowała tablice informacyjne na terenie fabryki przypominające o konieczności przestrzegania ciszy w godzinach nocnych. Prowadzone są również szkolenia dla pracowników oraz dla pracowników firm zewnętrznych, poświęcone zapobieganiu uciążliwościom dla otoczenia.
<b>Ryzyko związane z konkurencją</b>		
Działalność Grupy narażona jest na ryzyko konkurencji ze strony podmiotów oferujących usługi na tych samych rynkach. Grupa narażona jest w szczególności na znaczną konkurencję na rynku budownictwa kubaturowego, gdzie oferuje wykonawstwo i montaż konstrukcji z prefabrykatów. Ze względu na silną konkurencję na polskim rynku budownictwa i prefabrykatów, Grupa pozyskuje zlecenia również od odbiorców zagranicznych, dywersyfikując geograficznie swoje przychody ze sprzedaży.	2	Grupa Pekabex ogranicza ryzyko konkurencji poprzez: dbanie o wysoką jakość świadczonych usług, systematyczne podnoszenie wiedzy i kwalifikacji w zakresie nowoczesnych technologii, dywersyfikację źródeł przychodów (produktowa i geograficzna), kompleksowość usług i obsługi klienta, innowacyjność, inwestowanie w wysoko wykwalifikowaną kadrę inżynierów i specjalistów, systematyczną pracę nad poprawą wydajności i efektywności.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko utraty płynności</b>		
Grupa, jak każdy podmiot gospodarczy, jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych.	2	Grupa aktywnie zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów należności i zobowiązań oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych), a także długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę, na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania kredytów) oraz konfrontowane z inwestycjami wolnych środków.
<b>Ryzyko związane ze zmianami kursów walut</b>		
Większość transakcji w Grupie przeprowadzana jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika z zagranicznych transakcji sprzedaży oraz zakupu, które zawierane są przede wszystkim w EUR oraz SEK, a także z kontraktów budowlanych realizowanych w Polsce, w szczególności w formule kompleksowego wykonawstwa, denominowanych w EUR. W związku z powyższym znaczne wahania kursów wymiany EUR lub SEK na PLN mogą, w szczególności, zmniejszać wartość należności Grupy lub zwiększać wartość jej zobowiązań. Zmiany kursów wymiany walut mogą zatem wywierać niekorzystny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Grupy.	1	Przychody i koszty w Skandynawii ponoszone są głównie w PLN. Przychody i koszty ponoszone przez oddział w Niemczech w EUR w wysokim stopniu się bilansują. W przypadku znaczących kontraktów denominowanych w walucie obcej (w szczególności EUR oraz SEK) Grupa minimalizuje ryzyko zawierając transakcje walutowe (forwardy). W celu ograniczenia wpływu zmian kursu wymiany walut na PLN na wyniki osiągnięte przez Grupę w 2018 roku wdrożono politykę rachunkowości zabezpieczeń.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników</b>		
Rozwój Grupy, zgodnie z przyjętymi założeniami, zależy od możliwości zatrzymania kadry i pozyskania pracowników o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu, w szczególności w zakresie produkcji betonu sprężonego i struktur zbrojonych. Grupa może mieć trudności z pozyskaniem kadry pracowniczej posiadającej odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Utrata odpowiednio wykwalifikowanej kadry może znacząco opóźnić lub uniemożliwić realizację strategii Grupy oraz ograniczyć jej możliwości w zakresie realizacji poszczególnych projektów. Grupa może być także zmuszona do zaoferowania wyższego wynagrodzenia i dodatkowych świadczeń w celu pozyskania odpowiednich lub utrzymania dotychczasowych pracowników. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.	4	Rynek wykwalifikowanych pracowników jest złożony i Grupa napotyka trudności w ich pozyskaniu. W celu zatrudnienia odpowiedniej liczby odpowiednio wykwalifikowanych osób Grupa stworzyła wewnętrzny dział rekrutacji, stosuje wewnętrzne programy motywujące oraz współpracuje z agencjami pracy. Grupa zatrudnia także pracowników z Ukrainy.
<b>Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników</b>		
Sukces Grupy uzależniony jest od działalności kluczowych pracowników, w tym kadry zarządzającej. Wspomniane osoby posiadają umiejętności i doświadczenie związane z budownictwem i branżą budowlaną, jak również w zakresie pozyskiwania finansowania, organizowania procesu produkcji i budowy, marketingu oraz zarządzania projektami. Tymczasowa lub stała utrata możliwości świadczenia usług przez kluczowych oraz wykwalifikowanych pracowników może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy oraz cenę akcji.	4	Grupa stara się ograniczać wspomniane ryzyko poprzez budowanie długoterminowych więzi z pracownikami oraz zapewnianie atrakcyjnego środowiska pracy. Status spółki publicznej notowanej na GPW dodatkowo wpływa na budowanie dobrego wizerunku.
<b>Ryzyko związane z pracownikami świadczącymi pracę w Niemczech</b>		
Pekabex Pref zatrudnia polskich pracowników i deleguje ich do Niemiec w celu wykonywania pracy na rzecz klientów tamtejszego oddziału firmy. Pracownicy ci rozliczani są zgodnie z zasadami obowiązującymi pracowników czasowo delegowanych do wykonywania pracy w innym państwie członkowskim UE, tj. np. składki na ubezpieczenie społeczne od ich wynagrodzeń są odprowadzane do polskiego ZUS. W związku z powyższym nie można wykluczyć, że okoliczności faktyczne, w jakich pracownicy świadczą pracę, staną się podstawą uznania, że ich stałym miejscem pracy są Niemcy, a przepisy o delegowaniu nie mają w ich przypadku zastosowania. Dodatkowo nie można wykluczyć, iż spółka zostanie objęta układami zbiorowymi pracy, mającymi w Niemczech zastosowanie do pracowników branży budowlanej. Rodzi to ryzyko roszczeń pracowników o ukształtowanie ich warunków pracy i płacy zgodnie z postanowieniami powyższych układów zbiorowych.	3	Na dzień sporządzenia raportu, zgodnie z najlepszą wiedzą Grupy, nie istnieją podstawy do kwestionowania przyjętej przez nią praktyki. Status spółki publicznej notowanej na GPW powinien dodatkowo ograniczać powyższe ryzyko poprzez budowanie dobrego wizerunku.



Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko związane z ochroną środowiska</b>		
Przepisy polskiego prawa ochrony środowiska nakładają na właścicieli zobowiązania w zakresie remediacji gruntu zanieczyszczonego substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Należy przy tym zwrócić uwagę, że w razie ujawnienia tzw. historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi (szkody, które wystąpiły do dnia 30 kwietnia 2007 roku, a także szkody, które zostały spowodowane działaniami zakończonymi przed dniem 30 kwietnia 2007 roku) na terenach, dla których podmiotem władającym są spółki z Grupy, mogą one zostać zobowiązane do przeprowadzenia remediacji gruntu, bez względu na to, kto był sprawcą szkody i kiedy została ona wyrządzona, a koszty usunięcia zanieczyszczenia lub remediacji mogą okazać się znaczące.	2	W ocenie Grupy wskazane ryzyko jest niewielkie, jednakże jego wystąpienie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy. Grupa dokłada starań, aby ograniczyć wykorzystanie surowców naturalnych w procesach produkcyjnych poprzez stosowanie nowych technologii, jak również wprowadza procedury mające na celu ograniczenie wpływu przedsięwzięcia na środowisko naturalne. Grupa posiada wszystkie wymagane prawem pozwolenia.
<b>Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacją, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy</b>		
Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji spółki z Grupy będą musiały ponieść znaczące koszty związane z dostosowaniem się do nowych przepisów i/lub z niestosowaniem się do nich. Dodatkowo praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla spółek z Grupy interpretacji przepisów podatkowych realizowanych przez te spółki. Nie można także wykluczyć, że poszczególne interpretacje podatkowe, uzyskane oraz stosowane już przez spółki z Grupy, zostaną zakwestionowane. Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez nie prawidłowości rozliczeń podatkowych spółek z Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Ponadto, z uwagi na prowadzenie działalności w różnych jurysdykcjach, na Grupę mają również wpływ umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami. Odmienne interpretacje tych umów przez organy podatkowe oraz zmiany tych umów mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Ponadto, w 2017 roku zostały wprowadzone (na dzień bilansowy już nieobowiązujące) przepisy dotyczące odwrotnego obciążenia podatkiem VAT, odnoszące się do wskazanych rodzajów usług budowlanych. W związku z brakiem praktyki i orzecznictwa dotyczącego stosowania wspomnianych przepisów istnieje ryzyko dokonania błędnej interpretacji przez spółki z Grupy, a w konsekwencji wystawienia faktur obciążonych niewłaściwą stawką podatku VAT, czego skutkiem będzie konieczność dokonywania korekt i ewentualny zwrot niedoszycanego podatku.	4	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Ryzyko związane ze zmianą prawa obcego</b>		
Grupa prowadzi działalność również poza granicami Polski, głównie w Niemczech oraz Skandynawii. Przepisy prawa obcego mogą podlegać różnorodnej interpretacji i mogą być stosowane w niejednolity sposób. Ponadto, przepisy prawa obowiązujące w jurysdykcjach, w których Grupa prowadzi działalność, mogą podlegać zmianom. Nie można wykluczyć, że wprowadzenie nowych przepisów będzie źródłem znaczących kosztów związanych z koniecznością dostosowania się do nich oraz ewentualnych kosztów związanych z niestosowaniem się do nich. Grupa nie może zagwarantować, że przyjęte przez nią interpretacje przepisów obowiązujących w państwach, w których prowadzi działalność, nie zostaną zakwestionowane, co może skutkować wyciągnięciem wobec niej stosownych konsekwencji prawnych. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.	3	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów Grupa na bieżąco dostosowuje się do wymogów wynikających z nowych zasad i obowiązków.
<b>Ryzyko związane z działalnością na innych rynkach niż polski</b>		
Grupa prowadzi działalność również w Niemczech, Szwecji oraz Danii. Fundamentem kontynentalnego systemu prawnego jest prawo stanowione. Regulacje prawne obowiązujące we wspomnianych krajach podlegają różnorodnym interpretacjom i mogą być stosowane w sposób niejednolity. Spółka nie może zapewnić, że jej interpretacja przepisów obowiązujących w państwach, w których prowadzi działalność, nie zostanie zakwestionowana, co może skutkować karą lub grzywną albo koniecznością zmiany praktyki. Wszystko to może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.	2	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.
<b>Ryzyko związane z systemem kontroli wewnętrznej w strukturach Spółki</b>		
Nie można wykluczyć, że obowiązujące w Spółce procedury okazać się nie w pełni adekwatne do działalności Spółki i Grupy, a w konsekwencji nie będą źródłem rzetelnej informacji na ich temat. Może to mieć negatywny wpływ na skuteczność zarządzania Spółką, a w konsekwencji na perspektywy rozwoju i wyniki finansowe Grupy.	2	Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów wewnętrznych.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<b>Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym</b>		
<p><i>Ryzyko związane z zawieszeniem notowań</i> Zgodnie z zapisami § 30 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”), obrót akcjami Spółki zawiesić może Zarząd Giełdy na okres do trzech miesięcy w przypadku, gdy Spółka narusza obowiązujące na GPW przepisy, gdy wymaga tego bezpieczeństwo i interes uczestników obrotu lub na wniosek Spółki.</p> <p><i>Ryzyko związane z wykluczeniem papierów wartościowych z obrotu giełdowego</i> Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy wyklucza akcje Spółki z obrotu giełdowego w określonych przypadkach.</p> <p><i>Ryzyko związane ze zmiennością kursu notowań akcji</i> Emitowane przez spółki publiczne papiery wartościowe doświadczają okresowo znaczących zmian kursu notowań i wielkości obrotu, co w konsekwencji może wywierać istotny negatywny wpływ na kurs notowań akcji. Wahania na rynku papierów wartościowych mogą również mieć niekorzystny wpływ na kurs akcji, niezależnie od działalności, sytuacji finansowej i wyników działalności lub perspektyw rozwoju Grupy. W związku z powyższym realizacja zleceń kupna i sprzedaży akcji może nie następować na oczekiwanym poziomie.</p> <p><i>Ryzyko ograniczonej płynności akcji</i> Dopuszczenie i wprowadzenie akcji do obrotu na GPW nie gwarantuje ich wystarczającej płynności. Spółki notowane na giełdach papierów wartościowych doświadczają okresowych, znaczących wahań wolumenu obrotów swoich papierów wartościowych, co może także istotnie negatywnie wpłynąć na cenę rynkową akcji.</p> <p><i>Ryzyko związane z sankcjami administracyjnymi za naruszenie przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi</i> W przypadku gdy Spółka nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w ustawach oraz rozporządzeniu 809/2004, Komisja Nadzoru Finansowego może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo zastosować inne sankcje.</p> <p><i>Ryzyko związane z publikowaniem raportów dotyczących Spółki lub zmianą rekomendacji na negatywną</i> Publikowane przez analityków giełdowych raporty dotyczące spółek wywierają wpływ na kurs notowań i płynność akcji.</p>	2	<p>Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów Grupa na bieżąco dostosowuje się do wymogów wynikających z nowych zasad i obowiązków.</p> <p>Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów wewnętrznych.</p>

GRI: 205-3

## 5.4.2.

# PRZECIWDZIAŁANIE KORUPCJI

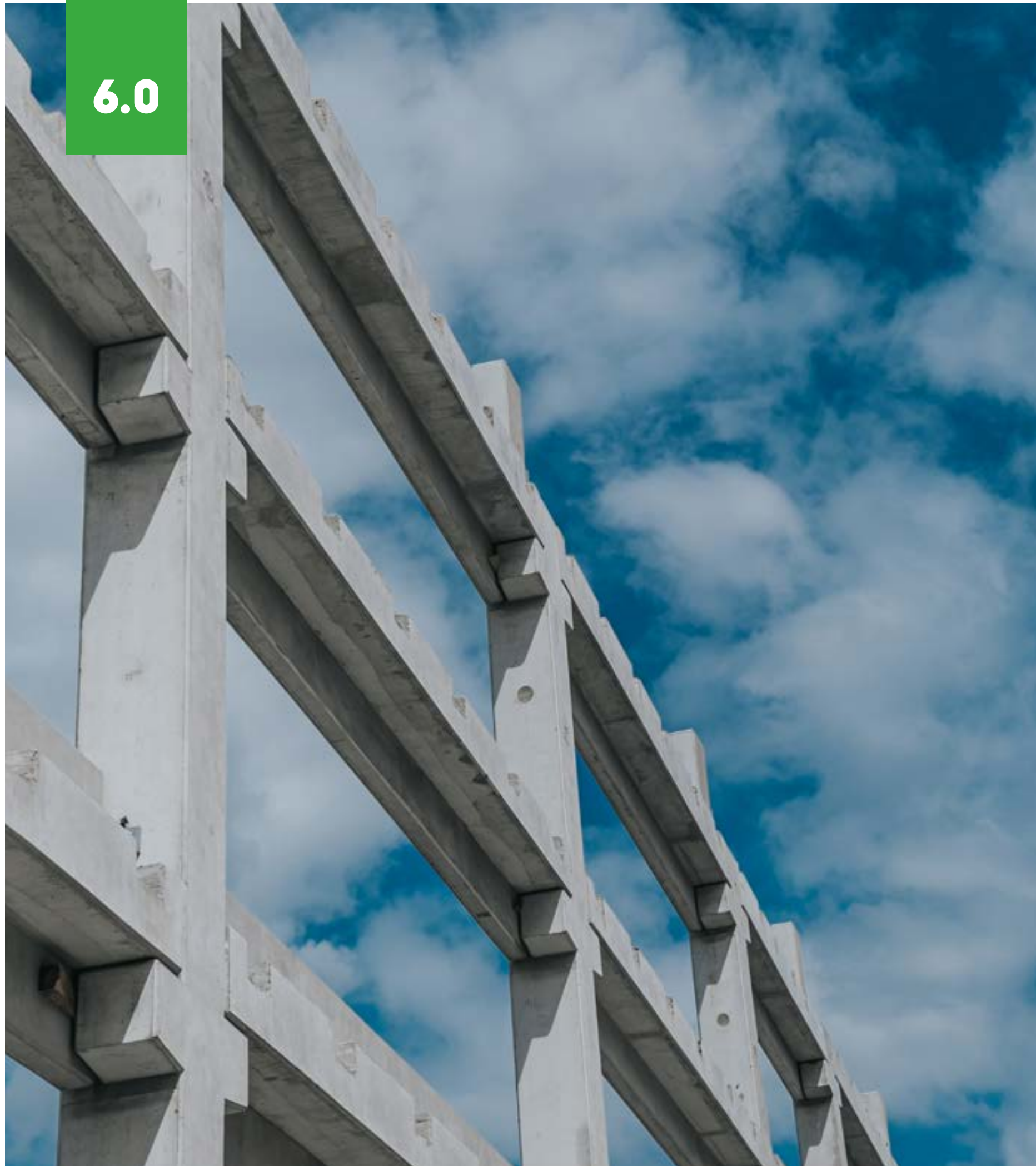
Znacząca wartość kontraktów realizowanych przez spółki z Grupy generuje ryzyko wystąpienia zachowań o charakterze korupcyjnym. Zarząd Pekabex S.A. prowadzi w tym zakresie politykę zero tolerancji.

Każdy pracownik lub współpracownik, który dostrzeże praktyki korupcyjne, może poinformować o nich swojego przełożonego lub Zarząd. Wszystkie zgłoszenia są rozpatrywane indywidualnie i są podstawą do podjęcia działań prewencyjnych i naprawczych. W roku 2020 Zarząd Spółki nie odnotował w Grupie Pekabex praktyk korupcyjnych.

Ryzyka związane z tym zagadnieniem dotyczą reputacji Grupy, pogorszenia relacji z kontrahentami, odpowiedzialności prawnej i innych obszarów, które zostały opisane w tabeli w niniejszym rozdziale. W celu minimalizacji ryzyk Zarząd tworzy atmosferę wzajemnego zaufania oraz odrzuca wszelkie przejawy braku transparentności w działaniach podejmowanych w ramach Grupy.



6.0



## Outlook

Konstrukcja parkingu przy ul. Sielawy, Poznań

**6.1.**

## POZYCJA NA TLE RYNKU

Grupa jest największym producentem prefabrykatów betonowych w Polsce; oferuje kompleksowe usługi w zakresie betonowych konstrukcji prefabrykowanych, począwszy od zaprojektowania poprzez produkcję, dostawę oraz montaż elementów prefabrykowanych elementów żelbetowych i sprężonych.

Ponadto Grupa Pekabex oferuje generalne wykonawstwo kontraktów budowlanych, głównie w zakresie obiektów kubaturowych, w tym hal i obiektów produkcyjno – magazynowych, ale także osiedli mieszkaniowych. Od niedawna Pekabex rozwija również działalność deweloperską na własny rachunek – przykładem jest inwestycja Osiedle JA\_SIELSKA w Poznaniu.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała pięć zakładów na terenie Polski oraz jeden na terenie Niemiec. Ponadto, w strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec należący do Pekabex Pref oraz oddział na terenie Szwecji należący do Pekabex Pref oraz oddział na terenie Islandii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec.

Popyt na prefabrykaty budowlane - elementy żelbetowe i sprężone jest ściśle skorelowany z rozwojem branży budowlanej, a ten ma silny związek z sytuacją makroekonomiczną w danym kraju, w tym zwłaszcza z koniunkturą.

Konstrukcje prefabrykowane obecnie wykorzystywane są przy wznoszeniu praktycznie wszystkich rodzajów obiektów.

Wiele problemów, z jakimi borykają się obecnie firmy budowlane, można rozwiązać dzięki technologii prefabrykacji:



Elementy z białego betonu architektonicznego na osiedle Am Tacheles, Berlin

- mniejsze zapotrzebowanie na pracę ludzi dzięki automatyzacji procesów w fabryce i profesjonalnemu montażowi,
- wysoka jakość - produkcja w kontrolowanym środowisku na hali produkcyjnej,
- możliwość uzyskania bardzo wysokich parametrów (np. nośność, rozpiętość, ochrona przeciwpożarowa), szybkość realizacji inwestycji, a przez to niższe koszty np. finansowe czy utrzymania placu budowy,
- niższe koszty eksploatacji obiektów np. dzięki wielkonośnościom dźwigarów - brak konieczności odśnieżania dachów czy stosowania dodatkowych wzmocnień przy montażu paneli fotowoltaicznych,
- ekologia - prefabrykacja pozwala na zmniejszenie śladu węglowego konstrukcji, beton, jak niewiele innych materiałów budowlanych, w 100 % podlega recyklingowi.

Polska jest dla Grupy głównym rynkiem zbytu. Do największych krajowych odbiorców jej produktów należą generalni wykonawcy oraz bezpośredni inwestorzy, realizujący obiekty wielkopowierzchniowe, mieszkalne oraz inwestycje infrastrukturalne. Kolejnym dużym rynkiem jest rynek skandynawski, na którym Grupa funkcjonuje już od kilkunastu lat i rozwija swoje kompetencje w zakresie dostarczania najwyższej jakości rozwiązań dla budownictwa mieszkaniowego. Dokonany natomiast pod koniec 2020 roku zakup udziałów w spółce prawa niemieckiego daje Grupie szansę na ekspansję na tamtejszym perspektywnym rynku, nie tylko poprzez zwiększenie sprzedaży produkowanych elementów, ale również poprzez możliwość rozwoju świadczenia usług w formule generalnego wykonawstwa.

Grupa Pekabex, wg raportu Spectis opublikowanego w 2020 roku, jest największym producentem w kraju ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce. Wg raportu udział Pekabex w produkcji 50 analizowanych firm wynosi 21%. Dzięki ożywieniu w budownictwie kolejowym, kolejne trzy miejsca w rankingu zajmują producenci podkładów strunobetonowych - Track Tec, Betard oraz Poz Bruk. Liczącymi się producentami są także: WPS, Strunbet, Strunobet-Migacz oraz Goldbeck Comfort. Łącznie 10 firm odpowiada za 62% produkcji 50 podmiotów.

GRI: 102-6, 102-15

**6.2.**

## UWARUNKOWANIA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY

### Rynek budowlany w Polsce

Według wstępnego szacunku GUS produkt krajowy brutto (PKB) w 2020 roku był realnie niższy o 2,8% w porównaniu z 2019 roku, wobec wzrostu o 4,5% w 2019 roku (w cenach stałych roku poprzedniego). Spadek dynamiki produktu krajowego brutto przekłada się również na rynek budowlany w Polsce. Wartość dodana brutto w budownictwie w 2020 roku w porównaniu z 2019 rokiem zmniejszyła się o 3,7%, wobec spadku o 4,1% w 2019 roku. Na podstawie wstępnych danych opublikowanych przez GUS dla poszczególnych segmentów tego rynku, w okresie styczeń-grudzień 2020 roku (w porównaniu do tego samego okresu 2019 roku), nastąpiło zwiększenie wartości produkcji budowlano-montażowej w przedsiębiorstwach wykonujących roboty budowlane specjalistyczne (o 1,3%), natomiast zmniejszenie zanotowały podmioty zajmujące się wznoszeniem obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 2,0%) oraz budową budynków (o 4,9%). W okresie styczeń-grudzień 2020 roku, w odniesieniu do tego samego okresu 2019 roku, wystąpił spadek wartości robót inwestycyjnych (o 1,1%) oraz remontowych (o 4,0%) wobec wzrostów analogicznych prac o 3,0% i 2,1% w 2019 roku.

Mimo, spadku dynamiki produktu krajowego brutto, zwłaszcza w IV kwartale 2020 roku, ekonomiści prognozują, że w średnim okresie należy się spodziewać stopniowej odbudowy gospodarki i wzrost gospodarczy w Polsce powinien powrócić na poprzednią ścieżkę (według prognozy bazowej może osiągnąć 3,3% r/r). Wzorem lat poprzednich wzrost gospodarczy napędzany będzie głównie przez konsumpcję prywatną. Znaczącym jednak obciążeniem dla gospodarki może okazać się obniżenie wydatków inwestycyjnych przedsiębiorstw wynikające z panującej na rynku niepewności odnośnie rozwoju sytuacji.

Polski rynek budowlany znajdował się w minionych latach w trendzie wzrostowym, jak wynika z raportu dot. analizy sektora budowlanego w Polsce sporządzonego przez PMR Market Experts. W 2020 zakończył okres wzrostu trwający od połowy 2017 roku. Ostatnie miesiące 2020 roku charakteryzowały się niższym poziomem wykorzystania mocy produkcyjnych wśród firm z sektora budowlanego i wyniósł on 78,7% w stosunku do 80% w okresie poprzedzającym. Koniec 2020 roku, poprzez kolejną falę pandemii COVID-19, wzmocnił ten trend.

W zakresie budownictwa inżynierskiego zanotowano w 2020 roku w tym segmencie niewielki wzrost produkcji budowlano-montażowej w stosunku do 2019 roku. Eksperci prognozują, że kolejne lata przyniosą utrzymanie tego wzrostu, dzięki budownictwu drogowemu. Struktura budownictwa niemieszkaniowego w Polsce w 2020 roku ukazuje, że liderem wzrostu jest segment obiektów przemysłowo-magazynowych, który już od pewnego czasu znajduje się w świetnej kondycji dzięki dynamicznemu rozwojowi e-commerce. Natomiast budownictwo handlowo-usługowe lata świetności może mieć już za sobą.

Rok 2019 zamknął się 2% spadkiem produkcji budowlano-montażowej a rok 2020 przyniósł kolejny spadek w wysokości 2,2% (dane wstępne). Nadal silny popyt na powierzchnie biurowe powoduje, że utrzymywała się wysoka aktywność inwestycyjna w tym segmencie, jednak na skutek mniejszej liczby nowych inwestycji w 2020 roku w długim okresie prognozuje się stopniowe zmniejszanie skali aktywności deweloperów biurowych. Analiza realizowanych inwestycji w segmencie budownictwa hotelowego wskazuje, że mimo znacznych problemów branży, jeszcze w 2020 roku produkcja budowlano-montażowa w tym segmencie nie wykazała drastycznych spadków (zastęga dokończania rozpoczętych inwestycji o charakterze hotelowym), jednak zatrzymanie znacznej liczby nowych projektów będzie miało swoje odzwierciedlenie w wynikach segmentu w 2021 roku. Budownictwo obiektów użyteczności publicznej notuje silny spadek. Szczyt realizowanych inwestycji z tego zakresu przypadła na lata ubiegłe, szczególne dotyczy to inwestycji samorządowych. Budownictwo mieszkaniowe, mimo licznych zagrożeń i czynników niepewności, okazało się bardzo odporne na negatywne skutki związane z pandemią COVID 19. Deficyt lokali na rynku mieszkaniowym jest wciąż w Polsce mocno odczuwany, dlatego prognozuje się dalszy rozwój tego segmentu.

Potencjalnym czynnikiem, który może pozytywnie wpłynąć na sytuację w budownictwie są realizacje w obrębie obiektów użyteczności publicznej w ramach unijnego Funduszu Odbudowy. W dalszej perspektywie przewiduje się, że inwestycje publiczne będą jednym z kół zamachowych odradzającej się gospodarki, już teraz generują one sporą część produkcji budowlano-montażowej.

### Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Z raportu firmy badawczej Spectis zatytułowanego „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2020-2025”, całkowite prognozowane przychody 50 największych producentów prefabrykatów w 2020 roku po raz pierwszy



w historii przekroczyć 5 mld zł, z czego 70% przypada na produkcję elementów z betonu zbrojonego lub sprężonego. Oznacza to, że wartość rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej sięgnie według szacunków 3,5 mld zł, czyli dwa razy więcej niż jeszcze pięć lat temu. Eksperti prognozują, że w kolejnych latach rynek prefabrykacji doświadczy dalszych wzrostów. W bardziej odległej perspektywie rozwój rynku prefabrykacji w dużej mierze uzależniony będzie od konsekwentnej realizacji rządowych zapowiedzi inwestycyjnych, szczególnie w obszarze usprawnienia programu Mieszkanie Plus, terminowego startu kolejnych dużych inwestycji kolejowych współfinansowanych z budżetu UE na lata 2021-2027 oraz realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego, który ma bardzo duży potencjał do szerokiego zastosowania rozwiązań z zakresu prefabrykacji.

Czynnikami, które przyczyniają się do wzrostu udziału prefabrykacji w rynku budowlanym są przede wszystkim:

- możliwość zastosowanie prefabrykatów praktycznie w każdym segmencie rynku budowlanego,
- znaczące skrócenie długości procesu inwestycyjnego w stosunku do tradycyjnych metod,
- możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów, co wpisuje się w trend zrównoważonego budownictwa,
- redukcja liczby pracowników na budowach, co ogranicza koszty i zwiększa bezpieczeństwo prac,
- odporność na gwałtowne i niespodziewane wzrosty cen surowców, wynikająca z krótkich terminów realizacji zleceń.

Porównując udział prefabrykacji w rynku budowlanym w Polsce do krajów zachodniej Europy i krajów skandynawskich, prognozuje się, że sektor prefabrykacji w Polsce ma nadal duży potencjał do dalszych wzrostów. Dodatkowo szanse na rozwój prefabrykacji w budownictwie należy upatrywać w jego coraz szerszym zastosowaniu np. budownictwie mieszkaniowym, co wciąż jest nieczęste w Polsce. Mniejsze zapotrzebowanie na pracowników i krótszy czas realizacji inwestycji a więc mniejsze koszty pracy są przewagą zastosowania prefabrykacji. Prognozowany dalszy wzrost kosztów pracy w budownictwie, dotyczący zarówno wykwalifikowanej kadry inżynierskiej, jak i pracowników fizycznych (istotnym kontekstem jest tutaj zapowiedziany przez rząd wzrost płacy minimalnej do 4 tys. zł brutto w 2023 roku), podniesie konkurencyjność cenową prefabrykatów.

Dużym atutem Grupy nie pozostającym bez wpływu na wyniki jest także posiadanie pięciu zakładów produkcyjnych w Polsce, co pozwala wyraźnie zoptymalizować koszty transportu.

Grupa wykorzystuje pojawiające się szanse rynkowe m.in. poprzez oferowanie kompleksowej obsługi, również w formule generalnego wykonawstwa w zakresie prefabrykacji (tj. projekt, doradztwo, produkcja, dostawa, montaż), co ma szczególne znaczenie przy dużych projektach. Dodatkowo Grupa ukierunkowała swoją ofertę na rynek mieszkaniowy widząc duży potencjał rozwoju prefabrykacji w tym segmencie budownictwa. Rozwijają współpracę ze spółkami

deweloperskimi oraz rozszerza działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich prowadzonych na własny rachunek. Zarząd Grupy widzi też duży potencjał w inwestycjach w nowoczesne linie technologiczne, co znacząco zwiększa jakość i wydajność produkcji. Przykładem jest otwarty w 2020 roku zakład w Gdańsku będący jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie.

#### **Rozwój budownictwa niemieszkaniowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)**

Z raportu PMR Market Experts wynika, że budownictwo przemysłowo-magazynowe jest największym, ale też najbardziej perspektywicznym segmentem budownictwa niemieszkaniowego. Cechy charakterystyczne tego rodzaju obiektów (m.in. wielkość obiektów) sprawiają, że kategoria tych budynków stanowi niemal połowę wszystkich budynków niemieszkalnych budowanych w Polsce. Do wzrostu aktywności inwestorów budujących centra logistyczne przyczynia się obserwowany w gospodarce i handlu wzrost branży e-commerce, centra logistyczne wypierają powoli typowe duże centra handlowe. Mimo, że podaż zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej zwiększyła się w 2020 roku o ponad 2 mln m<sup>2</sup> (wzrost o 10% w stosunku do 2019 roku), to niestabilny popyt może sprawić, że zapewnienie wystarczającej liczby obiektów udostępniających duże powierzchnie rzędu 20-40 tys. m<sup>2</sup> stanie się wyzwaniem dla rynku. Obecnie obiekty przemysłowo-magazynowe stanowią około 50% całkowitego wolumenu inwestycyjnego w kraju a Polska to drugi najaktywniejszy rynek magazynowy w Europie (dane do końca września 2020) zarówno pod względem wysokości popytu netto, jak i oddanej powierzchni. Jest to segment w którym Grupa prowadziła i prowadzi wielomilionowe kontrakty realizując obiekty w formule generalnego wykonawstwa na zlecenie największych deweloperów powierzchni magazynowych w Europie.

Grupa opracowała „System Hal Pekabex”, który jest odpowiedzią na rosnący popyt w tym segmencie budownictwa. System zawiera najnowsze rozwiązania konstrukcyjne chronione prawem\* zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. „System Hal Pekabex” dzięki zmniejszonemu zużyciu cementu w konstrukcji ma mniejszy ślad węglowy i dodatkowo dzięki dużej nośności wznoszonych konstrukcji dachowych możliwy jest montaż systemów fotowoltaicznych produkujący zieloną energię.

\*Patenty i wzory użytkowe – złożone i uzyskane w Urzędzie Patentowym

#### **Rynek budownictwa mieszkaniowego – prefabrykacja**

W raporcie firmy badawczej Spectis zatytułowanym „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2020-2025” wskazano, że na przestrzeni ostatniej dekady najbardziej stabilnym sektorem dla producentów prefabrykatów było budownictwo mieszkaniowe. Zawierania w gospodarce związane z pandemią COVID-19 nie miały istotnego przełożenia na rynek budownictwa mieszkaniowego w Polsce. W 2020 roku powstały łącznie prawie 222 tys. mieszkań. Jest to wynik o 7% lepszy niż w i tak już dobrym 2019 roku.

Jest to największa liczba mieszkań wybudowanych w danym roku od 41 lat (od 1979 roku). W najbliższych latach należy się spodziewać utrzymania tego trendu, ponieważ deficyt lokali mieszkalnych jest wciąż widoczny na polskim rynku. Wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego wpisuje się w to zapotrzebowanie, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Popytowi sprzyjają również niskie stopy procentowe oraz kupowanie lokali mieszkalnych w celach inwestycyjnych. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji wzrośnie z 1-2% w ostatnich kilku latach do 8-10% w latach 2020-2025.

Grupa widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym i planuje nadal rozwijać swoją działalność w obszarze realizacji projektów deweloperskich. Zainteresowanie tematem budownictwa modułowego jest wśród deweloperów bardzo duże, w szczególności ze względu na tempo prac. Skrócenie czasu budowy przekłada się na jej niższe koszty oraz mniejsze zapotrzebowanie deweloperów na finansowanie. Jest też bardzo atrakcyjne dla klientów, którzy chcą jak najszybciej zamieszkać w wymarzonej nieruchomości. Według danych GUS średni czas budowy budynku mieszkalnego przez dewelopera wynosi obecnie ok. 20 miesięcy, budynki w technologii prefabrykacji mogą powstać w niecały rok. Grupa realizuje również projekty deweloperskie w formule generalnego wykonawstwa i buduje też mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus w Toruniu oraz dla innych inwestorów m.in. we Wrocławku i Poznaniu.

Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce oraz powodzenie pilotażowego projektu deweloperskiego JA\_SIELSKA realizowanego przez Grupę na własny rachunek zdecydowały o planach rozwoju tego segmentu działalności i zaangażowaniu w kolejne projekty. Do projektów będących w trakcie realizacji przez Grupę należą m.in. inwestycja Osiedlowa 43 (Józefostaw) polegająca na wybudowaniu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, kolejny etap inwestycji JA\_SIELSKA II, budowa kompleksu Origin ReVital w Mechelinicach, czy budowa apartamentowca na Helu. Szerszy opis prowadzonych przez Grupę inwestycji znajduje się w punkcie 3.6 niniejszego Raportu.

Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa w 2020 roku opracowała „System Pekabex Budynki Mieszkalne”. System dedykowany jest głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Technologia zastosowana w Systemie daje możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym w budownictwie tradycyjnym, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybkiego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu

o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwia na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami.

Najnowszym rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych „P.HOMES” - system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji. Technologia wykorzystywana do budowy domów P. HOMES znacząco przewyższa parametry nośne i wytrzymałościowe zarówno domów drewnianych, keramzytobetonowych jak i w technologii murowanej. Technologia elementów prefabrykowanych pozwala na szybki i efektywny montaż konstrukcji domu w niespełna miesiąc, zapewniając jednocześnie niezwykłą trwałość budynku. P. HOMES to budownictwo zrównoważone, w którym aspekty ekologiczne pełnią wiodącą rolę, powstałe budynki są ciepłe, niskoenergetyczne i o małej wilgotności. W ramach P.HOMES Grupa oferuje kompleksowo realizowane budynki wykończone w stanie deweloperskim lub pod klucz.

### **6.3.**

## **PERSPEKTYWA KRÓTKO-, ŚREDNIO- I DŁUGOTERMINOWA**

**Zarząd Grupy oraz niezależni eksperci są zgodni, że prefabrykaty mogą znaleźć zastosowanie w każdym segmencie rynku budowlanego.**

Pozwalają one znacznie skrócić proces inwestycyjny, co najlepiej widać na przykładzie budynków przemysłowo-magazynowych. Budownictwo prefabrykowane umożliwia precyzyjną realizację skomplikowanych obiektów i łatwą ich rozbudowę.

## Kluczowe czynniki wewnętrzne istotne z punktu widzenia konkurencyjności i rozwoju przedsiębiorstwa

### Wysoka jakość produktów

Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności, rozpiętości i ognioodporności.

Grupa posiada certyfikaty potwierdzające, że jej wyroby są zgodne z przepisami i normami obowiązującymi w Unii Europejskiej. Ponadto Spółka posiada certyfikowany System Zarządzania Jakością, oparty o wymagania normy ISO 9001:2018, jak również System Zarządzania Bezpieczeństwem i Higieną Pracy oparty o normę ISO 45001:2018.

### Adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów

Grupa posiada wysoko wykwalifikowaną kadrę, której wiedzę i kompetencje zamierza wzmocnić poprzez kursy i szkolenia zewnętrzne, jak również uczestnictwo w procesach wewnętrznych.

### Dywersyfikacja geograficzna

Grupa sukcesywnie zwiększa moce produkcyjne poprzez rozwój organiczny oraz akwizycje (nabycie zakładu w Bielsku-Białej w 2012 roku, zakładu w Gdańsku w 2015 roku, zakładu w Mszczonowie w 2016 roku, zakładu w niemieckim Marktzeuln w 2020 roku), jak również dzięki budowie nowoczesnego zakładu produkcyjnego w Gdańsku oraz dzięki inwestycjom i rozwiązaniom zwiększającym efektywność wykorzystania posiadanego już zaplecza produkcyjnego. Obecnie łączne roczne moce produkcyjne Grupy Pekabex wynoszą około 178 tys. m<sup>3</sup> elementów strukturalnych oraz 1 055 tys. m<sup>2</sup> elementów stropowych.

### Automatyzacja i cyfryzacja

Automatyzacja i cyfryzacja to odpowiedź Grupy na rozwój nowych technologii i związanych z tym nowych modeli biznesowych. W 2020 roku ruszyła produkcja w nowoczesnym zakładzie produkcyjnym, w którym została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów filigranowych oraz ścian.

W 2020 roku Grupa kontynuowała również proces wdrożenia systemu klasy ERP integrujący większość procesów w Grupie.

### Konkurencyjność kosztowa

Dzięki posiadanym kompetencjom Grupa jest w stanie nadal zwiększać efektywność, wykorzystując posiadane know-how w zakresie zarządzania, jak również osiągać synergie kosztowe, przede wszystkim związane z kosztami administracji, logistyki oraz zakupu surowców i materiałów (np. poprzez zwiększenie siły nabywczej wobec

dostawców), a także zwiększać swoją siłę przetargową wobec zleceńodawców. Posiadanie zakładów w różnych częściach Polski i za granicą zapewnia Grupie większą elastyczność w zakresie dostaw prefabrykatów, co wpływa na zmniejszenie jednostkowych kosztów ich transportu do miejsc realizacji kontraktów. Podstawowym kryterium wyboru podczas akwizycji zakładów produkcyjnych była ich lokalizacja. Grupa pracuje nad dalszym zwiększaniem konkurencyjności kosztowej, bazującej na efekcie skali produkcji, specjalizacji, standaryzacji oraz doświadczeniu.

W 2020 roku ceny stali wzrosły o blisko 40% względem średniej z ostatnich lat. Było to związane głównie ze zmniejszeniem podaży stali na rynkach europejskich. Grupa realizuje kontrakty w perspektywie krótkookresowej, więc przekłada zwiększone koszty materiałów bezpośrednio na wyceny sporządzane dla klientów. W dłuższej perspektywie produkcji Grupy nadal będą zyskiwać w zakresie konkurencyjności cenowej. Konstrukcje stalowe, mogące być w określonych sytuacjach rozwiązaniem alternatywnym do konstrukcji prefabrykowanych, staną się droższe w stosunku do prefabrykowanych, ponieważ koszt stali na koszt metra sześciennego elementu prefabrykowanego jest znacznie niższy niż w konstrukcjach wykonanych ze stali.

Rynek spodziewa się podwyżki kosztów także w innych grupach asortymentowych takich jak: cement (3-5%), izolacje (10-15%), kruszywa (2-3%), sklejka (15-20%), chemia do betonu (3-5%). Strategia zakupowa Grupy opiera się na długoterminowych zamówieniach, które ograniczają w pewnym stopniu ryzyko nagłego wzrostu cen i umożliwiają zabezpieczenie płynności dostaw.

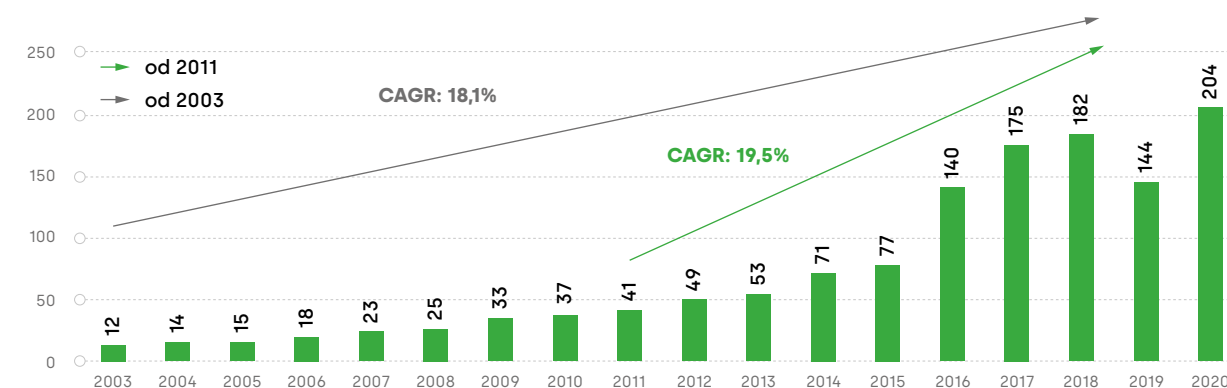
### Silna pozycja finansowa

Grupa Pekabex dysponuje znaczącymi zasobami finansowymi, którymi zarządza mając na uwadze, między innymi, wykonanie prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych i osiągnięcie założonej stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji.

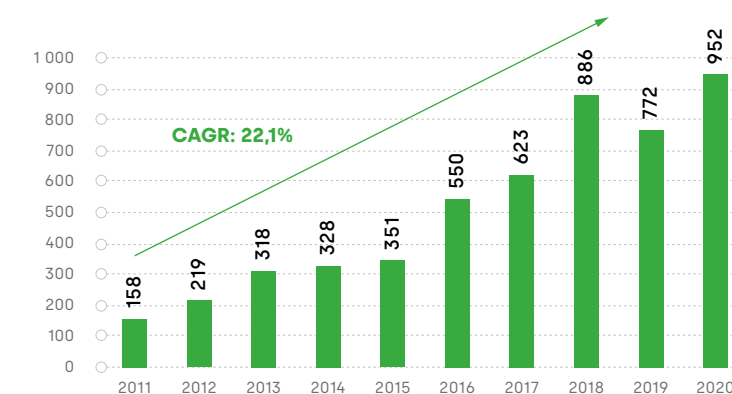
Decyzje podejmowane przez Zarząd umacniają rynkową pozycję Grupy Pekabex i pozwalają na długofalową realizację zamierzeń inwestycyjnych w prognozowanych przez Grupę okresach.

Poniższe wykresy prezentują podstawowe wartości i wskaźniki ukazujące rozwój Grupy w ostatnich latach.

Wielkość produkcji w latach 2003-2020 (w tys. m<sup>3</sup>)

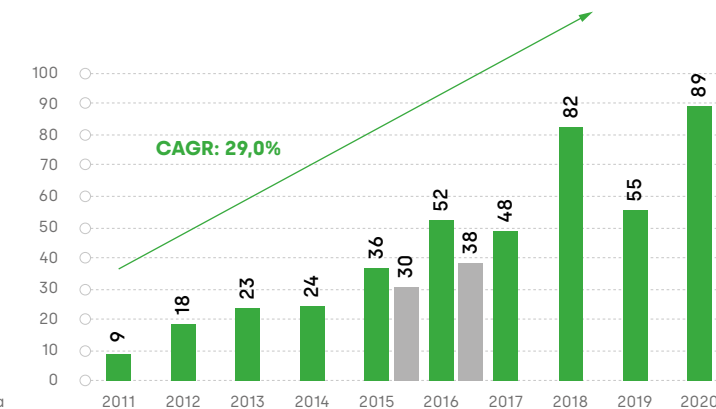


Przychody ze sprzedaży (w mln zł)



EBITDA (w mln zł)

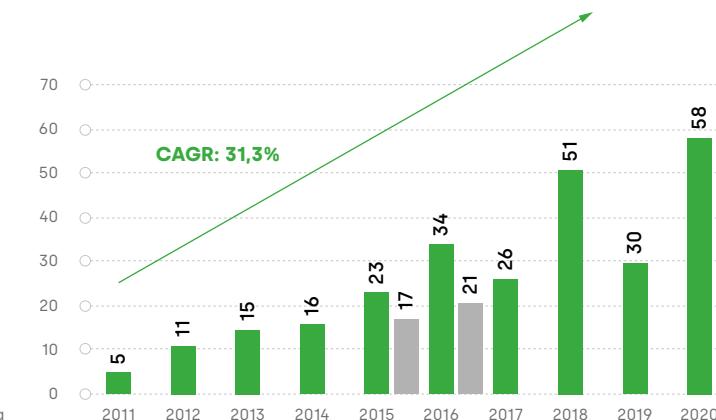
- EBITDA
- EBITDA\*



\*skorygowany o zysk z okazjonalnego nabycia

Wynik netto (w mln zł)

- Net Income
- Net Income\*



\*skorygowany o zysk z okazjonalnego nabycia



**Koszty generalnego wykonawstwa**

Po okresie względnej stabilizacji cen materiałów i usług przez większość 2020 roku pod koniec roku nastąpił znaczny wzrost cen stali zbrojeniowej i konstrukcyjnej przy obniżonej podaży produktów stalowych na rynku. Sytuacja taka przełożyła się na istotną podwyżkę cen wszystkich komponentów budowlanych zawierających stal. Z kolei w pierwszym kwartale 2021 roku zaobserwowano wzrost cen surowców i materiałów budowlanych - w tym bardzo istotnie wzrosły ceny materiałów izolacyjnych (styropian, wełna mineralna, pir, płyty warstwowe). Jednocześnie Grupa obserwuje dużą aktywność inwestorów na rynku i podaż nowych tematów do realizacji w roku 2021 roku.

Dynamiczny wzrost cen surowców i materiałów oraz niewystarczająca ich podaż przekłada się na niepewność dostaw kluczowych zakresów robót w segmencie hal produkcyjnych i magazynowych. Grupa przewiduje możliwy wzrost cen usług podwykonawczych i ograniczenie dostępności firm podwykonawczych. Grupa na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe oraz rezerwuje niezbędne materiały i usługi reagując na zmienne warunki rynkowe.

W segmencie mieszkaniowym realizowane kontrakty są rozciągnięte w czasie (1-2 lata) jednakże Grupa korzysta w dużym zakresie z produktów wytwarzanych we własnych fabrykach i w dużej części realizuje kontrakty przy wykorzystaniu sił własnych. W związku z tym sytuacja w segmencie mieszkaniowym pozostaje stabilna ze znacznie mniejszą presją na zwiększenie kosztów w porównaniu do segmentu hal.

Grupa zidentyfikowała główne wyzwania związane z zwiększeniem kosztów surowców, materiałów i usług. Zapewniła niezbędne wolumeny dostaw i usług podwykonawczych oraz aktualizuje koszty wykonania poszczególnych zakresów robót. Rosnącą presją na podwyżki wynagrodzeń pracowników jest widoczna, jednakże z punktu widzenia strategii Grupy jest to pozytywny trend z powodu wykorzystywania seryjnych produktów i automatyzacji produkcji w zakładach Grupy. Biorąc pod uwagę aktualną sytuację rynkową Grupa przewiduje rosnącą presję na marże w segmencie generalnego wykonawstwa.

**Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość usług**

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów działalności (szerszy opis znajduje się w notce dotyczącej segmentów). Dzięki tej różnorodności Grupa może wykorzystywać koniunkturę zarówno jako (i) podwykonawca - producent elementów prefabrykowanych w tym konstrukcji obiektów magazynowych (przemysłowych) oraz mieszkaniowych (ii) dzięki kompleksowej wiedzy i doświadczeniu – z sukcesem działać na rynku jako generalny wykonawca a także (iii) jako deweloper, realizując projekty mieszkaniowe na własny rachunek.

W opinii Zarządu, zleceniodawcy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i całościowe, obejmujące jednocześnie doradztwo w zakresie technologii prefabrykowanej, jak i projektowanie, produkcję, transport oraz montaż prefabrykatów, a także kompleksowe realizowanie obiektów w formule generalnego wykonawstwa. W przypadku Peka-

bex koordynowanie całego procesu budowlanego zwiększa elastyczność procesów produkcyjnych dzięki możliwości dokładniejszego planowania zapotrzebowania na prefabrykaty w określonym czasie. Grupa zamierza nadal pracować nad rozwojem oferty produktowej, w tym nad produktami bardziej złożonymi technologicznie, o wyższej marżowości.

**Innowacyjność technologiczna oraz produktowa**

Jak oceniają eksperci, innowacjami, dzięki którym budownictwo ma szansę na długoterminowy rozwój, są rozszerzona rzeczywistość i oprogramowanie dla sektora oraz systemy zarządzania danymi. Istotny wpływ na wzrost efektywności i produktywności firm budowlanych będzie miało modelowanie informacji o budowaniu (Building Information Modeling, BIM), stanowiące podstawę dalszej digitalizacji realizowanych projektów. Cyfryzacja w branży nie powinna sprowadzać się wyłącznie do BIM, ale obejmować także digitalizację wszystkich łańcuchów procesowych. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Eksperci wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się stosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja.

Na przełomie 2019 i 2020 roku Grupa utworzyła w Gdańsku nowoczesne centrum usług projektowych (CUW – „Centrum Usług Wspólnych”) gdzie rozwijana będzie działalność Grupy w zakresie usług projektowych dla betonowych elementów prefabrykowanych i konstrukcji modułowych wykorzystywanych zarówno w budownictwie przemysłowym jak również w obiektach biurowych oraz budynkach mieszkalnych.

Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów usługami komplementarnymi w postaci doradztwa dotyczącego tej technologii, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

W ocenie Zarządu wyżej wymienione czynniki i tendencje rynkowe w znaczący sposób wpłynęły na wyniki Grupy w 2020 roku. Zarząd spodziewa się również, że będą one istotnie oddziaływać na wyniki osiągnięte w przyszłości.

**Zrównoważone budownictwo**

W opinii Zarządu coraz większego znaczenia nabiera aspekt środowiskowy (ekologiczny) prowadzonej działalności. Jest to spowodowane konieczną transformacją gospodarki Polski i całej Europy w kierunku gospodarki niskoemisyjnej. Zmieniają się oczekiwania i preferencje kontrahentów, co do oferowanych produktów i usług; zwraca się dzisiaj większą uwagę przede wszystkim na ślad węglowy produktów i ilość odpadów nieprzetwarzalnych z budowy. Proces przekształcenia i dostosowania wymaga daleko idących zmian w budownictwie. Zmiany będą obejmowały każdy aspekt działalności – od procesów zarządzania kontraktem po zakres materiałów używanych do produkcji.

W ocenie Zarządu zmiany mogą mieć wpływ na wyniki finansowe jakie Grupa będzie osiągać w przyszłości. Zarząd szacuje, że zwiększy się konkurencyjność produktów prefabrykowanych w porównaniu z tradycyjną technologią.

W prefabrykacji wykorzystuje się materiały odpadowe, dotyczy to w szczególności stali (90% kupowanego materiału pochodzi z odzysku), jak również recyklingu odpadów z procesu produkcji prefabrykatów (beton podlega 100% recyklingowi). W technologii prefabrykacji wykorzystuje się lżejsze konstrukcje, niż w budownictwie tradycyjnym co implikuje mniejsze zużycie dwutlenku węgla i mniejszy ślad węglowy produktu. W produkcji prefabrykatów coraz szersze zastosowanie mają betony niskoemisyjne, o zmniejszonym śladzie węglowym.

Zarząd prowadzi intensywne prace mające na celu zdefiniowanie kompleksowej strategii klimatycznej Grupy w obliczu globalnych wyzwań klimatycznych. Opracowywana strategia klimatyczna wyznaczy kierunki adaptacji modelu biznesowego z uwzględnieniem potencjalnego ryzyka i korzyści gospodarczych jakie się z tym wiązą.

**Portfel zamówień**

Grupa rozpoczęła 2021 rok z silnym i zdywersyfikowanym portfelem zamówień (backlog). Zawiera on zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do 31 grudnia 2020 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym.

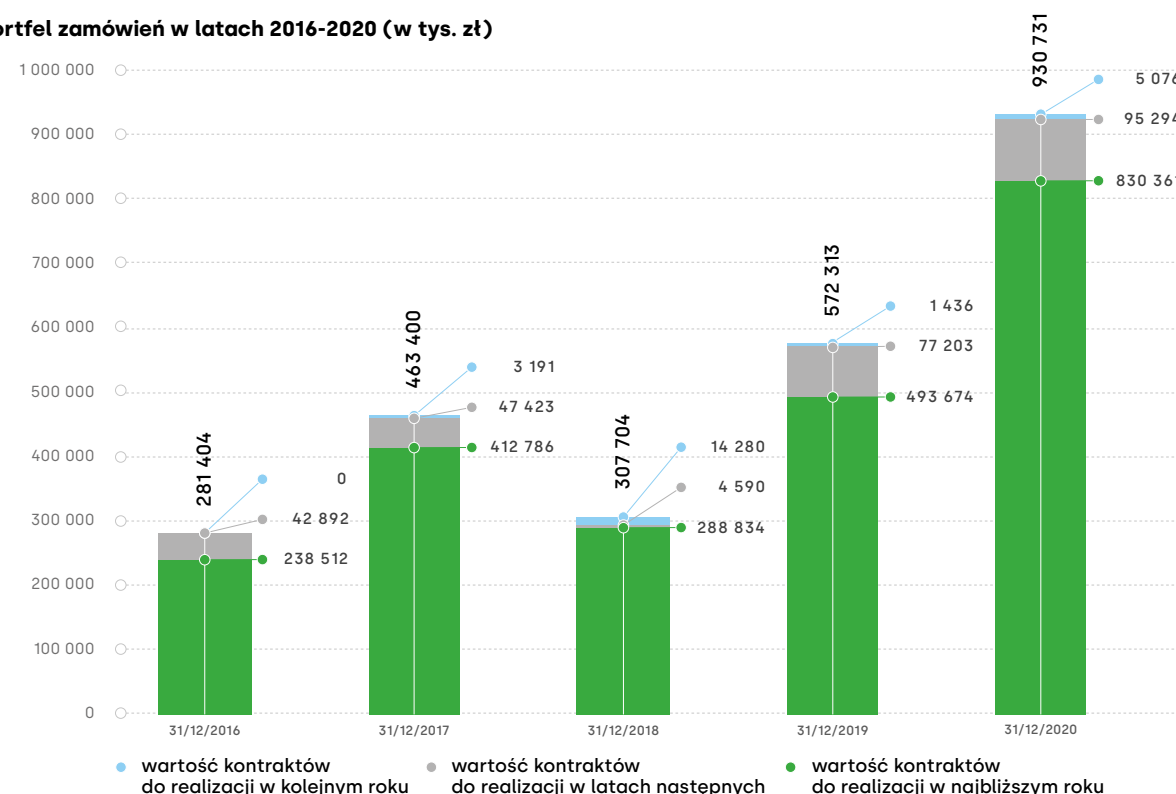
Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.

W związku z nabyciem z dniem 28 grudnia 2020 roku spółek prawa niemieckiego portfel zamówień zawiera, w ramach segmentu Realizacja kontraktów - prefabrykacja również portfel kontraktów podpisanych przed dniem bilansowym przez spółkę FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH w wysokości 42 619 tys. zł.

Portfel zamówień zawiera także między innymi, w ramach segmentu Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek, planowane przychody z inwestycji JA\_SIELSKA II oraz inwestycji Osiedlowa 43 (Józefostaw). Rozpoznanie przychodu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Do dnia bilansowego blisko 80% przychodów z inwestycji JA\_SIELSKA II zostało już rozpoznanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyników. Pozostałe planowane\* przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach inwestycji JA\_SIELSKA II oraz domów w ramach inwestycji Osiedlowa 43 (Józefostaw), jak również przychody szacowane\*\* ze sprzedaży mieszkań (w tym miejsc parkingowych i komórek lokatorskich) i domów zostały ujęte w backlogu w wysokości 19 532 tys. zł.

\* Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich  
 \*\* Przychody szacowane – na podstawie założeń budżetowych Grupy

**Portfel zamówień w latach 2016-2020 (w tys. zł)**

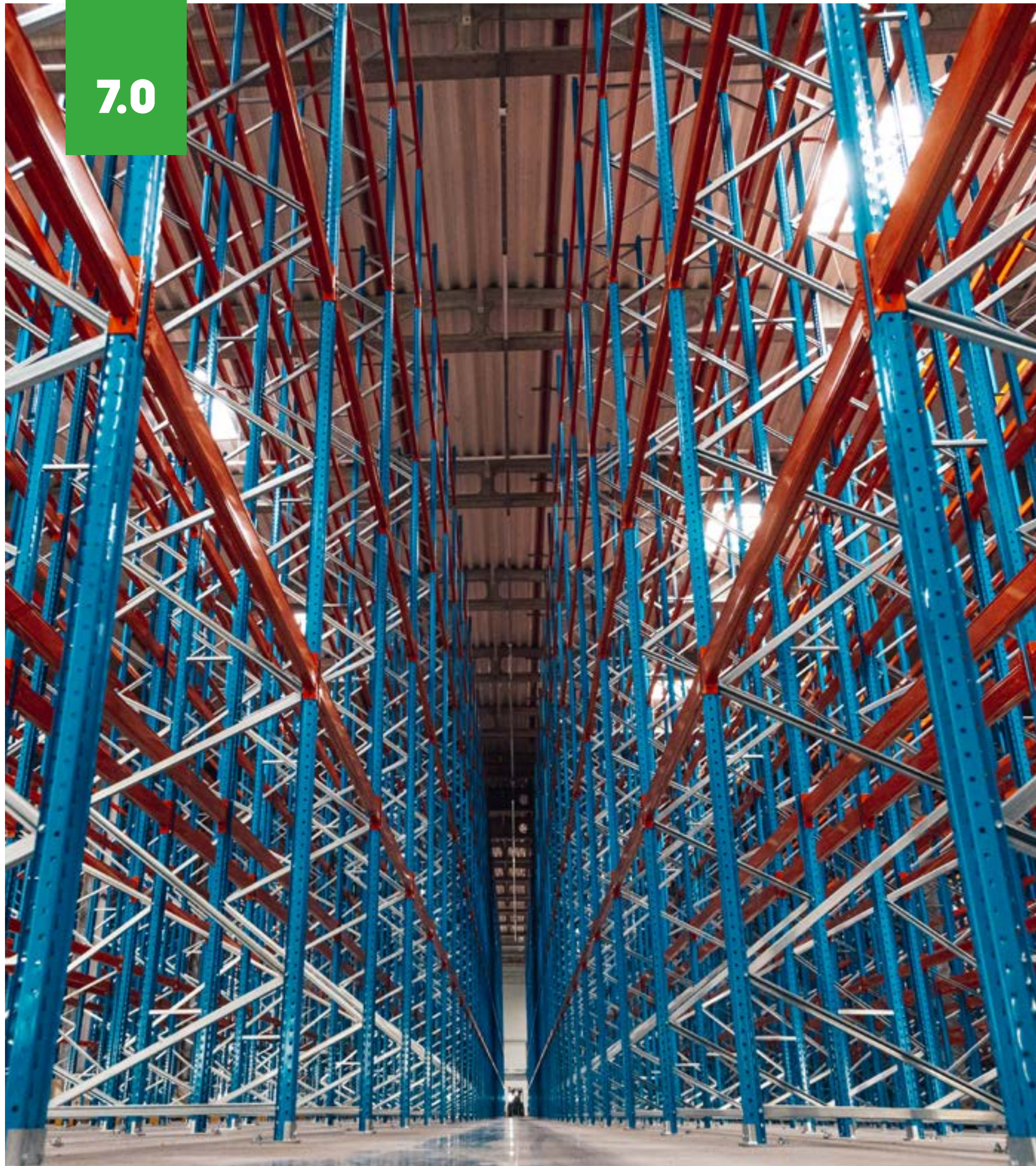


Wartość podpisanych kontraktów wyniosła na dzień 31 grudnia 2020 roku 930 731 tys. zł, w tym do realizacji w roku 2021 830 361 tys. zł, podczas gdy na koniec 2019 roku

wartość podpisanych kontraktów wyniosła 572 313 tys. zł, w tym do realizacji w 2020 roku 493 674 tys. zł.



7.0



## Informacje dodatkowe

Hala Prologis, Ruda Śląska



**7.1.**

## MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH ORAZ INFORMACJE O POWIĄZANIACH GRUPY Z INNYMI PODMIOTAMI

Z dniem 28 grudnia 2020 roku Grupa nabyła udziały w spółce prawa niemieckiego G+M GmbH będącej właścicielem FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH. W 2021 roku Pekabex będzie koncentrował się na integracji przejętych spółek z Grupą.

Pozostałe informacje dotyczące zamierzeń zostały opisane w rozdziale 6 Raportu. Zakres inwestycji będzie uzależniony od rozwoju sytuacji gospodarczej w kraju i jej wpływu na sytuację finansową Grupy.

Struktura Grupy Kapitałowej Spółki została opisana w rozdziale 1 niniejszego Raportu.

Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki zostały opisane w rozdziale 1 dodatkowych informacji do skonsolidowanego sprawozdania Grupy.

**7.2.**

## NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI

W 2020 roku nie wystąpiły, poza sytuacją rynkową spowodowaną pandemią COVID-19 i opisanymi w Raporcie wydarzeniami, inne nietypowe czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe oraz na wyniki finansowe jakie Grupa będzie osiągać w przyszłości.

**7.3.**

## SPRAWY SPORNE I SĄDOWE

Na dzień 30 grudnia 2021 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2020 roku Grupa uznaje:

**Pekabex Pref – roszczenie pracownicze z 2016 roku**

W roku 2016 do Pekabex Pref wpłynęło roszczenie pracownicze o odszkodowanie i zadośćuczynienie w wysokości ok. 2 500 tys. zł w związku z wypadkiem na terenie zakładu produkcyjnego w Poznaniu 22 marca 2016 roku. Roszczenia zostały przekazane do ubezpieczyciela, który prowadzi postępowanie likwidacyjne. Spółka jest objęta ochroną w ramach posiadanych polis. Obecnie właściwe organy wyjaśniają przyczyny wypadku i ewentualną odpowiedzialność poszczególnych podmiotów, a w szczególności ewentualne przyczynienie się do wypadku poszkodowanego. Poszkodowany złożył pozew przeciwko towarzystwu ubezpieczeniowemu, a w grudniu 2018 roku do udziału w sprawie został wezwany Pekabex Pref. Wartość roszczenia pracowniczego wynosi ponad 1 900 tys. zł. Ocena Zarządu co do ryzyka nie uległa zmianie, jednak w ramach ostrożnej wyceny ryzyka Zarząd zdecydował o utworzeniu w drugim kwartale 2020 roku rezerwy w wysokości 1 900 tys. zł.

**Pekabex Bet – spór sądowy ze spółką Marathon International**

31 maja 2016 roku spółka Pekabex Bet zawarła umowę z Marathon International sp. z o.o. sp.k. na realizację robót budowlanych o łącznej wartości 18 157 tys. zł netto. W dniu 25 maja 2017 roku, w związku z nieprzedłożeniem przez zamawiającego gwarancji płatności, zgodnie z art. 6494 k.c. doszło do odstąpienia spółki od umowy. Kontrahent nie zapłacił w terminie części należności, uzasadniając to m.in. faktem nieprzedstawienia przez Pekabex Bet końcowych oświadczeń o niezaleganiu od podwykonawców, a także usterkami. Zarząd spółki stoi na stanowisku, iż wstrzymanie płatności jest niezasadne. Na dzień bilansowy należności zafakturowane z tytułu rozliczenia wykonanych robót wynosiły 22 333 tys. zł brutto.

Ponadto w dniu 30 maja 2017 roku kontrahent dokonał ciągnięcia gwarancji bankowej w kwocie 1 640 tys. zł, uzasadniając to koniecznością pokrycia kar, jakie zostały nałożone na Pekabex Bet. Zarządy Pekabex Bet i Pekabex S.A. przeanalizowały podstawy nałożenia przez kontrahenta kar i uznały, że nie miały one uzasadnienia. Spółka Pekabex Bet złożyła do sądu powództwa przeciwko spółce Marathon International, których łączna wartość przedmiotu sporu



Budowa nowoczesnego zakładu Pekabex w Gdańsku-Kokoszkach

przekracza 5 281 tys. zł. Powództwa dotyczą należności wynikających z wykonanych przez Pekabex Bet robót budowlanych na terenie inwestycji realizowanej dla Marathon International oraz zwrotu niesłusznie pociągniętej i wypłaconej gwarancji bankowej dobrego wykonania. Pomimo tego, że Pekabex Bet wykonał zadanie inwestycyjne i dostarczył zamawiającemu pozwolenie na użytkowanie realizowanych obiektów, ten niesłusznie naliczył kary umowne i nie zapłacił pozostałej części należnego wynagrodzenia z tytułu umowy o roboty budowlane.

Maksymalny możliwy poziom kar wynikający z umowy wynosi 12% wartości wynagrodzenia netto. Choć naliczenie kar było nieuzasadnione, w ramach ostrożnej wyceny Zarządu został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar, jakie kontrahent może nałożyć na spółkę, tj. w kwocie 2 179 tys. zł. Dodatkowo, w 2018 roku Grupa zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 2 000 tys. zł. łączna wysokość odpisu na należności dotyczące wspomnianej umowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 roku wynosi 4 179 tys. zł. Obecnie toczy się postępowanie dowodowe w obu sprawach.

27 marca 2020 roku w sprawie o ciągnięcie gwarancji bankowej, w której Pekabex Bet dochodził kwoty ponad 1 640 tys. zł, Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził na jego rzecz 1 313 tys. zł wraz z odsetkami. Wyrok jest nieprawomocny, kontrahent złożył apelację.

W dniu 11 sierpnia 2020 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu doręczył Pekabex Bet S.A. pozew z dnia 29 czerwca 2020 roku złożony przez Marathon International sp. z o.o. sp. k. na kwotę roszczenia wynoszącą 6 612 tys. złotych wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 15 lipca 2020 roku. Pekabex Bet S.A. przygotował odpowiedź na pozew, przy czym kwestionowana jest cała dochodzona kwota. Pomimo braku zasadności roszczenia, w ramach ostrożnej wyceny

ryzyka Zarząd zdecydował o utworzeniu w drugim kwartale 2020 roku rezerwy w wysokości 3 000 tys. zł.

Na dzień publikacji niniejszego Raportu spółki należące do Grupy nie są stroną postępowań dotyczących wierzytelności lub zobowiązań, które samoistnie lub łącznie przekraczałyby 5% kapitałów własnych Grupy. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne, nieopisane w sprawozdaniu istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.



8.0



## O Raporcie

Biurowiec firmy Euroklimat, Suchy Las



GRI: 102-45, 102-46, 102-47, 102-50, 102-52, 102-53, 102-54, 102-56

**8.1**

## METODOLOGIA I ZAKRES RAPORTU

Publikacja obejmuje zasięgiem Grupę Pekabex, w której Jednostką Dominującą jest Pekabex S.A.

Została opracowana w formule raportu zintegrowanego, spełniającego wymogi raportowania zintegrowanego określone przez International Integrated Reporting Council (IIRC). Dane finansowe zostały opracowane według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Dane pozafinansowe zostały przygotowane

według wytycznych Global Reporting Initiative w wersji GRI Standards (poziom podstawowy – core). Raport jest publikowany w cyklu rocznym, tj. obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku. Część finansowa została poddana zewnętrznemu audytowi, część pozafinansowa nie została poddana zewnętrznej weryfikacji.

Zawartość raportu (istotne tematy) została zdefiniowana w oparciu o wyniki spotkania z kadrą kierowniczą, które odbyło się w Poznaniu, oraz z uwzględnieniem kontekstu interesariuszy – w oparciu o normę PN-ISO 26000 i analizę konkurencji. Najważniejsze tematy dla Pekabex i interesariuszy to: bezpieczeństwo i higiena pracy, różnorodność i równość szans, pracownicy, ograniczanie zużycia energii, pośredni wpływ ekonomiczny, zużycie materiałów, surowców i wody, ograniczanie produkcji ścieków, zgodność z regulacjami środowiskowymi i regulacjami społeczno-ekonomicznymi, wyniki ekonomiczne, ograniczanie emisji, zdrowie i bezpieczeństwo klientów. Kluczowe grupy interesariuszy Pekabex stanowią pracownicy, klienci, inwestorzy, dostawcy, media, społeczności lokalne, partnerzy biznesowi. Odniesienie się do normy PN-ISO 26000 pozwala zachować kontekst zrównoważonego rozwoju.

W przypadku jakichkolwiek pytań dotyczących raportu prosimy o kontakt z Panią Beatą Żaczek:

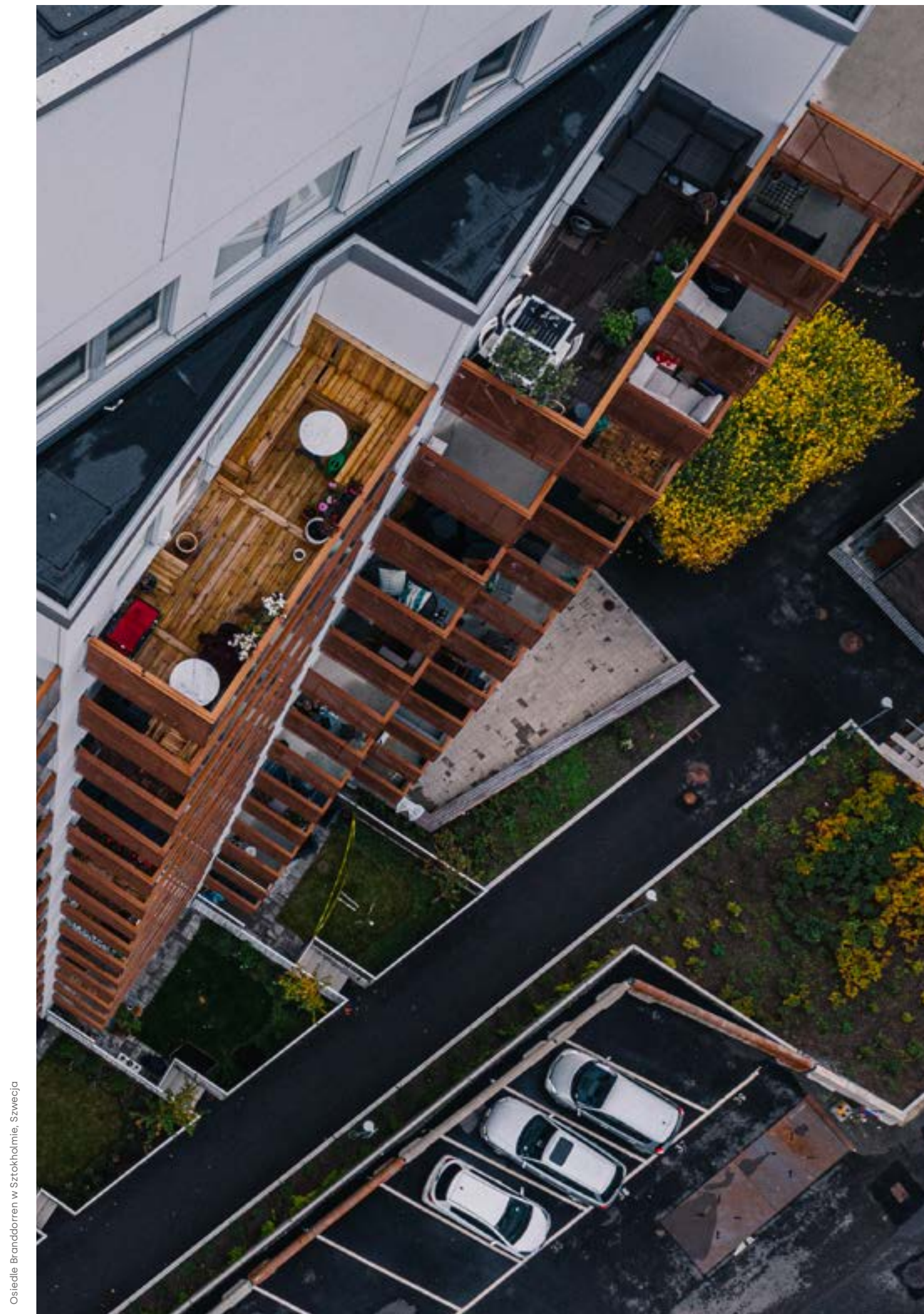
**[beata.zaczek@pekabex.pl](mailto:beata.zaczek@pekabex.pl)**

**8.2**

## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy Raport Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. sporządzony na dzień i za okres zakończony 31 grudnia 2020 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 21 kwietnia 2021 roku.

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
21.04.2021	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
21.04.2021	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
21.04.2021	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	
21.04.2021	Tomasz Seremet	Członek Zarządu	



Osiedle Brandborren w Sztokholmie, Szwecja



9.0



## Tabele ze wskaźnikami liczbowymi GRI

Hala Prologis, Ruda Śląska



**Zatrudnienie:**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Pekabex dawał pracę łącznie prawie dwóm tysiącom osób, zarówno zatrudnionym na umowę o pracę jak i pozostającym w innych formach bliskiej współpracy.

Poniższe dane dotyczą stanu pracowników zatrudnionych na koniec grudnia 2020 roku tylko w ramach umowy o pracę.

Nie zostały tutaj uwzględnione osoby zatrudnione w ramach umów cywilnoprawnych, samozatrudnione oraz skazani skierowani do pracy przez Skarb Państwa, a także personel podwykonawców.



Montaż konstrukcji prefabrykowanej, Gdynia

a. Całkowita liczba pracowników w podziale na rodzaj umowy i płeć	ŁĄCZNIE	Grupa Pekabex	
		kobiety	mężczyźni
czas określony	726	161	565
czas nieokreślony	865	145	720
FTO (brak podziału na rodzaj umowy)	126	4	122
<b>SUMA WSZYSTKICH PRACOWNIKÓW</b>	<b>1 717</b>	<b>310</b>	<b>1 407</b>

b. Całkowita liczba pracowników w podziale na miejsce zatrudnienia	ŁĄCZNIE	Grupa Pekabex	
		kobiety	mężczyźni
Poznań	722	173	549
Mszczonów (Badowo Mściska)	241	47	194
Łódź	10	2	8
Gdańsk	248	64	184
Bielsko – Biata	161	19	142
Marktzeuln (Bawaria)	126	4	122
Oddział Niemcy	166	1	165
Niemcy (budowy)	8	0	8
Dania (budowy)	10	0	10
Szwecja (budowy)	25	0	25
<b>SUMA</b>	<b>1 717</b>	<b>310</b>	<b>1 407</b>

c. Całkowita liczba pracowników w podziale na typ zatrudnienia i płeć	ŁĄCZNIE	Grupa Pekabex	
		kobiety	mężczyźni
pełen etat	1 700	304	1 396
część etatu	17	6	11
<b>SUMA</b>	<b>1 717</b>	<b>310</b>	<b>1 407</b>

GRI: 405-1

Organy nadzoru organizacji			
Podział ze względu na strukturę i wiek:	ŁĄCZNIE	Kobiety	Mężczyźni
<b>Zarząd Pekabex oraz spółek zależnych</b>			
poniżej 30 lat	-	-	-
od 30 do 50 lat*	9	2	7
powyżej 50 lat	2	-	2
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>9</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>			
poniżej 30 lat	-	-	-
od 30 do 50 lat	2	-	2
powyżej 50 lat	5	-	5
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>7</b>

Kategorie pracowników			
Podział ze względu na strukturę i wiek:	ŁĄCZNIE	Kobiety	Mężczyźni
<b>wyższa kadra zarządzająca*</b>			
poniżej 30 lat	-	-	-
od 30 do 50 lat	22	8	14
powyżej 50 lat	6	-	6
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>28</b>	<b>8</b>	<b>20</b>
<b>średnia kadra zarządzająca**</b>			
poniżej 30 lat	36	18	18
od 30 do 50 lat	101	28	73
powyżej 50 lat	24	1	23
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>161</b>	<b>47</b>	<b>114</b>
<b>stanowiska robotnicze***</b>			
poniżej 30 lat	264	7	257
od 30 do 50 lat	475	13	462
powyżej 50 lat	228	10	218
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>967</b>	<b>30</b>	<b>937</b>
<b>pozostali pracownicy****</b>			
poniżej 30 lat	231	121	110
od 30 do 50 lat	268	95	173
powyżej 50 lat	62	9	53
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>561</b>	<b>225</b>	<b>336</b>

\*wyższa kadra zarządzająca – dyrektorzy i zastępcy dyrektorów

\*\*średnia kadra zarządzająca - kierownicy i zastępcy kierowników

\*\*\*stanowiska robotnicze – betoniarze, zbrojarze, pracownicy budowlani, itp.

\*\*\*\*pozostali pracownicy – specjaliści, młodzi kierownicy, koordynatorzy, majstrowie, brygadziści, asystenci, księgowi, itp.

GRI: 401-1

	2020		
	ŁĄCZNIE	kobiety	mężczyźni
<b>Całkowita liczba nowych (zatrudnionych w 2020 roku) pracowników w podziale na:</b>			
wyższa kadra zarządzająca	-	-	-
średnia kadra zarządzająca	12	4	8
stanowiska robotnicze	466	16	450
pozostali pracownicy	129	65	64
<b>SUMA</b>	<b>607</b>	<b>85</b>	<b>522</b>
<b>Wskaźnik zatrudnienia nowych pracowników</b>	0,35	0,27	0,37
<b>Liczba wszystkich pracowników</b>	<b>1 717</b>	<b>310</b>	<b>1 407</b>
		<b>2020</b>	
	ŁĄCZNIE	kobiety	mężczyźni
<b>Całkowita liczba odejść w 2020 roku pracowników w podziale na:</b>			
wyższa kadra zarządzająca	-	-	-
średnia kadra zarządzająca	21	4	17
stanowiska robotnicze	379	1	378
pozostali pracownicy	75	35	40
<b>SUMA</b>	<b>475</b>	<b>40</b>	<b>435</b>
<b>Wskaźnik rotacji zatrudnienia</b>	0,28	0,13	0,31
<b>Liczba wszystkich pracowników</b>	<b>1 717</b>	<b>310</b>	<b>1 407</b>



10.0

GRI: 102-55

## Indeks treści GRI

Kompleks Olivia Business Centre, Gdańsk

Nr wskaźnika	Nazwa wskaźnika	Komentarz/Opis	Nr strony
102-1	Nazwa organizacji	O Grupie	7
102-2	Opis działalności organizacji, główne marki, produkty i/lub usługi	"Model biznesowy, Główne produkty wytwarzane przez Pekabex"	18, 26-27
102-3	Lokalizacja głównej siedziby	O Grupie	7
102-4	Lokalizacja działalności operacyjnej – w tym liczba krajów, w których działa organizacja wraz z nazwami tych krajów, gdzie zlokalizowane są główne operacje organizacji lub które są szczególnie ważne w związku z treścią raportu	Skład Grupy, Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia	16-17, 32
102-5	Forma własności i struktura prawna organizacji	Akcjonariusze Pekabex S.A. posiadający znaczne pakiety akcji	92
102-6	Obsługiwane rynki	Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia, znaczące umowy, Uwarunkowania dalszego rozwoju Grupy	32, 42-44, 143-145
102-8	Dane dotyczące pracowników oraz innych osób świadczących pracę na rzecz organizacji	Zatrudnienie	160
102-9	Opis łańcucha dostaw	Łańcuch dostaw	54-57
102-13	Członkostwo w stowarzyszeniach i organizacjach	Członkostwo w organizacjach	30
102-14	Oświadczenie kierownictwa najwyższego szczebla	List Prezesa	4-5
102-15	Opis kluczonych wpływów, szans i ryzyk	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia, Uwarunkowania dalszego rozwoju Grupy	124-138, 143-145
102-16	Wartości organizacji, kodeks etyki, zasady i normy zachowań	Strategia i rozwój Grupy Pekabex, Model tworzenia wartości	49-51, 33-41
102-18	Struktura nadzorcza organizacji wraz z komisjami podlegającymi pod najwyższy organ	Skład Zarządu, Organy Pekabex S.A. i ich skład osobowy	8-13, 96-97
102-22	Liczba i płeć członków najwyższego organu nadzorczego/zarządczego oraz jego komitetów	Skład Zarządu, Organy Pekabex S.A. i ich skład osobowy	8-13, 96-97
102-23	Przewodniczący najwyższego organu zarządczego	Skład Zarządu	8-13
102-45	Jednostki gospodarcze ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	Skład Grupy, Metodologia i zakres raportu	16-17, 156
102-46	Proces definiowania treści raportu oraz granic aspektów	Metodologia i zakres raportu	156
102-47	Zidentyfikowane istotne tematy	Metodologia i zakres raportu	156
102-50	Okres raportowania	Metodologia i zakres raportu	156
102-52	Cykl raportowania	Metodologia i zakres raportu	156
102-53	Osoba kontaktowa	Metodologia i zakres raportu	156

Nr wskaźnika	Nazwa wskaźnika	Komentarz/Opis	Nr strony
102-54	Oświadczenie dotyczące raportowania zgodnie z GRI Standards	Metodologia i zakres raportu	156
102-55	Idneks GRI	Indeks treści GRI	165-168
102-56	Polityka i obecna praktyka w zakresie zewnętrznej weryfikacji raportu	Metodologia i zakres raportu	156
103-1	Wyjaśnienie tematów zidentyfikowanych jako istotne wraz z wskazaniem ograniczeń	Zbiór zasad, któremu podlega Pekabex S.A., Komunikacja wewnętrzna, Integracja wewnętrzna, Rozwój pracowników, Gospodarka odpadami	90-91, 110-111, 121
103-2	Podjęcie do zarządzania i jego elementy	Zbiór zasad, któremu podlega Pekabex S.A., Komunikacja wewnętrzna, Integracja wewnętrzna, Rozwój pracowników, Środowisko naturalne, Gospodarka odpadami, Pekabex dla społeczeństwa	90-91, 110-111, 121-122
203-1	Wkład w rozwój infrastruktury oraz świadczenie usług na rzecz społeczeństwa	Pekabex dla społeczeństwa	122
203-2	Zidentyfikowanie i opis znacznego pośredniego wpływu ekonomicznego wraz z wyróżnieniem skali i zakresu oddziaływania	Pekabex dla społeczeństwa	122
205-3	Działania podjęte w odpowiedzi na przypadki korupcji	Przeciwdziałanie korupcji	139
301-1	Wykorzystywane surowce/materiały według wagi i objętości	Materiały i surowce	117
301-2	Procent materiałów pochodzących z recyklingu wykorzystywanych w procesie produkcyjnym	Materiały i surowce	117
302-1	Zużycie energii przez organizację z uwzględnieniem rodzaju surowców	Energia	118
303-1	Łączny pobór wody na jednostkę produkcji w podziale na źródła	Woda	119
306-1	Całkowita objętość ścieków według jakości i docelowego miejsca przeznaczenia	Woda	119
306-2	Odpady według rodzaju odpadu oraz metody postępowania z odpadem	Materiały i surowce, Gospodarka odpadami	117, 121
307-1	Wartość pieniężna kar i całkowita liczba sankcji pozafinansowych za nieprzestrzeganie prawa oraz/lub regulacji dotyczących ochrony środowiska	Środowisko naturalne	114
401-1	Łączna liczba nowozatrudnionych pracowników, wskaźnik fluktuacji pracowników	Zatrudnienie	163
401-2	Świadczenia dodatkowe zapewniane pracownikom pełnoetatowym, które nie są dostępne dla pracowników czasowych lub pracujących w niepełnym wymiarze godzin	Polityki stosowane w odniesieniu do pracowników, Rozwój pracowników	02, 111
403-1	System Zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy	BHP	106-109



Nr wskaźnika	Nazwa wskaźnika	Komentarz/Opis	Nr strony
403-2	Identyfikacja zagrożeń, ocena ryzyka i analiza incydentów	BHP	106-109
403-5	Szkolenia z zakresu BHP	BHP	106-109
403-7	Prewencja BHP i łagodzenie zagrożeń w kontekście relacji biznesowych	BHP	106-109
403-8	Pracownicy objęci systemami zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy	BHP	106-109
403-9	Wypadki przy pracy	BHP	106-109
405-1	Skład ciał nadzorczych i kadry pracowniczej w podziale na kategorie pracowników według płci wieku oraz innych wskaźników różnorodności	Zatrudnienie, Różnorodność i wyłączenia społeczne	112, 162
406-1	Liczba przypadków dyskryminacji oraz działania podjęte w tej kwestii	Poszanowanie Praw Człowieka	123

