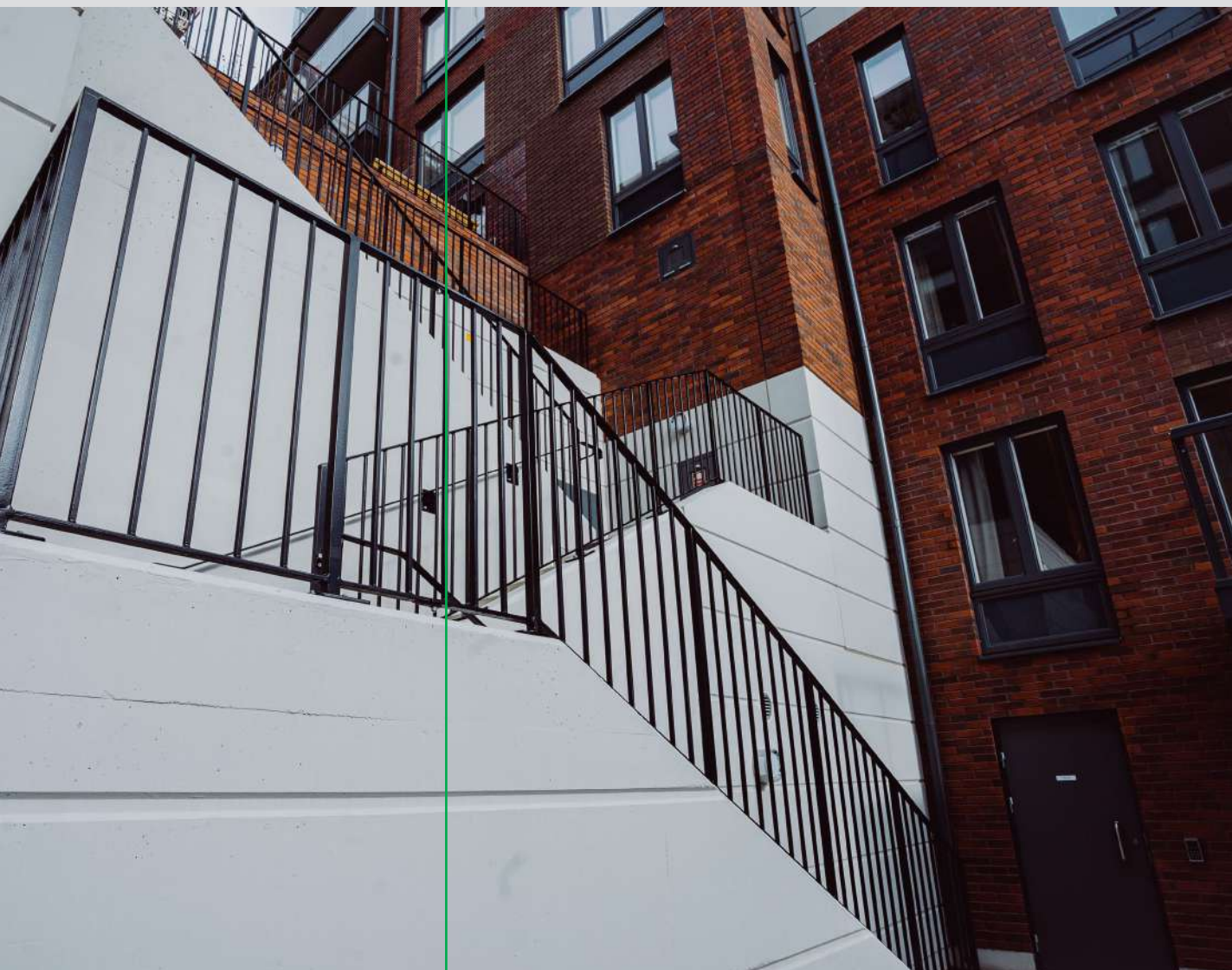




# Raport zintegrowany

za rok zakończony  
31 grudnia 2019 roku



**Skonsolidowane  
sprawozdanie  
z działalności  
Grupy Pekabex**

# Spis treści

<b>1. O Grupie</b>	<b>6</b>	<b>5. Pozostałe zasady zarządzania</b>	<b>92</b>
1.1. Model biznesowy	16	5.1. Pracownicy Grupy Pekabex	94
1.2. Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia	26	5.1.1. Polityki stosowane w odniesieniu do pracowników	94
1.3. Model tworzenia wartości	27	5.1.2. Struktura zatrudnienia i polityka wynagrodzeń	95
1.4. Kapitały	28	5.1.3. Relacje z pracownikami	96
1.5. Znaczące umowy	34	5.1.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	96
<b>2. Strategia i rozwój Grupy Pekabex</b>	<b>38</b>	5.1.5. Etyka	96
2.1. Badania i rozwój	42	5.1.6. BHP	97
2.2. Łańcuch dostaw	45	5.1.7. Komunikacja wewnętrzna	101
<b>3. Działalność Grupy Kapitałowej Pekabex w roku 2019</b>	<b>48</b>	5.1.8. Integracja wewnętrzna	101
3.1. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Pekabex	50	5.1.9. Rozwój pracowników	102
3.2. Znaczące kontrakty	50	5.1.10. Różnorodność i włączanie społeczne	102
3.3. Struktura przychodów Pekabex S.A. – segmenty operacyjne	55	5.1.11. System kontroli programów pracowniczych	103
3.4. Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Pekabex – segmenty operacyjne	56	5.1.12. Rekrutacje	103
3.5. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Grupy Pekabex	58	5.2. Środowisko naturalne	104
3.6. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Pekabex S.A.	61	5.2.1. Materiały i surowce	106
3.7. Zarządzanie zasobami finansowymi	67	5.2.2. Energia	106
3.8. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników	69	5.2.3. Woda	107
3.9. Struktura głównych lokat i inwestycji kapitałowych	69	5.2.4. Transport	108
3.10. Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki	70	5.2.5. Odpady	109
3.11. Udzielone pożyczki	72	5.2.6. Pozostałe aspekty środowiskowe	109
3.12. Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	72	5.3. Pekabex dla społeczeństwa	110
3.13. Umowy przewidujące rekompensatę dla osób zarządzających w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia	72	5.3.1. Społeczności lokalne i zaangażowanie społeczne	110
3.14. Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje	74	5.3.2. Poszanowanie praw człowieka	111
<b>4. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego</b>	<b>78</b>	5.3.3. Środowiska szkolne i naukowe	111
4.1. Wskazanie zbioru zasad, któremu podlega Pekabex S.A.	80	5.4. Zarządzanie ryzykiem	112
4.2. Akcjonariusze Pekabex S.A. posiadający znaczne pakiety akcji	82	5.4.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	112
4.3. Powoływanie i odwoływanie osób zarządzających oraz ich uprawnienia	84	5.4.2. Przeciwdziałanie korupcji	123
4.4. Zasady zmian Statutu Pekabex S.A.	84	5.5. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania	123
4.5. Walne Zgromadzenie i prawa akcjonariuszy oraz sposoby ich wykonywania	86	<b>6. Outlook</b>	<b>124</b>
4.6. Organy Pekabex S.A. i ich skład osobowy	86	6.1. Pozycja na tle rynku	126
4.7. System kontroli wewnętrznej i zarządzanie ryzykiem	91	6.2. Uwarunkowania dalszego rozwoju Grupy	126
		6.3. Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa	129
		<b>7. Informacje dodatkowe</b>	<b>136</b>
		7.1. Możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz informacje o powiązaniach Spółki z innymi podmiotami	138
		7.2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności	138
		7.3. Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w akcjonariacie	138
		7.4. Sprawy sporne i sądowe	139
		<b>8. O raporcie</b>	<b>142</b>
		8.1. Metodologia i zakres raportu	144
		8.2. Zatwierdzenie do publikacji	145
		<b>9. Tabele ze wskaźnikami liczbowymi GRI</b>	
		<b>10. Indeks treści GRI</b>	

## List Prezesa Pekabex S.A.

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 2019.

**Miniony rok przyniósł ponownie bardzo dobre wyniki finansowe, wypracowane w wysoce zmiennym i trudnym otoczeniu rynkowym.**

Mimo produkcyjnie słabych pierwszych miesięcy, zysk z działalności operacyjnej za rok 2019 wyniósł 39 396 tys. zł, a wynik netto Grupy 30 496 tys. zł. Są to gorsze wyniki od uzyskanych w rekordowym i wyjątkowym roku 2018, jednakże lepsze od osiągniętych w 2017 roku: o 18,0% w przypadku zysku netto oraz 12,7% w przypadku zysku operacyjnego.

Na rekordowych poziomach pozostawał stan gotówki, który na koniec 2019 roku wyniósł 106 572 tys. zł, mimo realizacji znaczących inwestycji, a portfel kontraktów do realizacji w bieżącym roku jest najlepszy w historii.

**Dalsze umacnianie pozycji rynkowej Pekabex jako lidera w zakresie żelbetowych konstrukcji prefabrykowanych.**

W grudniu 2019 roku została zakończona budowa i uruchomiona produkcja w najnowocześniejszym w Europie, w pełni zautomatyzowanym, piątym zakładzie prefabrykacji Grupy Pekabex, zlokalizowanym na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Gdańsku. Zakup linii technologicznej jest odpowiedzią Pekabex na dostrzegalne w sektorze budowlano-produkcyjnym problemy z dostępem do siły roboczej, postępujący wzrost kosztów



zatrudnienia i materiałów. Dzięki wybudowaniu zakładu Grupa uzupełniła swoją ofertę o dodatkowy produkt, a także niezależni się od dostawców, w szczególności w zakresie kontraktów realizowanych w Skandynawii. Elementy produkowane w nowym zakładzie, stropy typu Filigran oraz ściany z podwójnego filigranu, będą wykorzystywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego, biurowego czy parkingowego w Polsce, ale mogą być również eksportowane, w szczególności do krajów skandynawskich. Zakładane docelowe moce produkcyjne zakładu wynoszą ok. 500 tys. m<sup>2</sup> rocznie. Technologia ta w naszej opinii doprowadzi do znaczącego obniżenia kosztów wznoszenia budynków.

W 2019 roku została rozpoczęta rozbudowa zakładu produkcyjnego w Mszczonowie. Zamysłem jest instalacja linii technologicznych podobnych do zainstalowanych w nowym zakładzie w Gdańsku. Proces realizacji tej inwestycji będzie jednak uzależniony od tego, jak będzie wyglądała koniunktura gospodarcza w Europie.

**Naszą ambicją jest kreować trendy w budownictwie. Wierzymy, że konstrukcje modułowe są jego przyszłością.**

W 2019 roku kontynuowaliśmy realizację projektu mieszkaniowego JA\_SIELSKA w Poznaniu. Realizacja i sprzedaż dla pilotażowego I etapu (dwa budynki) została zakończona;

w II etapie Grupa wybudowała kolejne cztery budynki, w których obecnie trwają prace wykończeniowe. Ponad 70% mieszkań z II (ostatniego) etapu jest już zajętych. Rozmowy prowadzone z deweloperami wskazują, że walory technologii prefabrykacji – znaczące skrócenie czasu budowy, jakość oraz uzyskiwanie dodatkowej powierzchni użytkowej, która może być sprzedawana – zostały dostrzeżone przez rynek.

W ubiegłym roku Pekabex rozpoczął dwa znaczące projekty eksportowe: budowę konstrukcji szpitala w duńskim Odense oraz designerskiego Am Tacheles w Berlinie. W tym drugim przypadku dostarczamy elementy na potrzeby obiektu, który będzie architektoniczną wizytówką stolicy. Ponieważ cena elementów uwzględniła zarówno wkład pracy, jak i umiejętności konieczne do ich wykonania – koszty transportu odgrywają daleko mniejszą rolę. Znacząco zwiększa to ekonomiczną atrakcyjność ekspansji Pekabex na rynku niemieckim, a produkty Grupy stają się ważnym elementem architektury.

W roku 2019 stworzone zostały podwaliny Systemu Pekabex – Budynki Mieszkalne, który chcielibyśmy, aby na stałe zagościł w świadomości architektów, projektantów, firm budowlanych, inwestorów, ale również samych nabywców mieszkań.

**Stabilność naszej organizacji i jej odporność na kryzysy w dużej mierze wprowadzamy konsekwentnie wprowadzanej w życie dywersyfikacji naszej działalności.**

Kolejnym segmentem, w którym Grupa umocniła swoją pozycję, jest rynek generalnego wykonawstwa obiektów halowych i kubaturowych. Grupa Pekabex pracowała dla największych deweloperów logistycznych działających w Polsce – m.in. dla Prologis, MLP i Panattoni Group. Znaczącym sukcesem było również pozyskanie i skuteczna realizacja kontraktów dla sieci handlowej Kaufland, Raben Group i Echo

Investment, stawiających wykonawcom bardzo wysokie wymagania dotyczące standardów jakości. Jako Zespół udowodniliśmy w ten sposób, że potrafimy łączyć wysoką jakość wykonania, krótki czas realizacji oraz atrakcyjną ofertę cenową.

**Grupa Pekabex wywiera coraz istotniejszy wpływ na otoczenie.**

To, jak działamy, ma wpływ na naszych Pracowników, Kontrahentów i Dostawców oraz długofalowe konsekwencje dla społeczeństwa oraz środowiska naturalnego.

Coraz więcej uwagi w naszych działaniach poświęcamy kwestiom ekologicznym. Zdajemy sobie jednak sprawę, że rozwiązania korzystne dla klimatu staną się powszechne wtedy, gdy będą również korzystne ekonomicznie. Ściany naszych obiektów spełniają najbardziej wymagające normy termoizolacyjności, a dzięki użyciu technologii sprężonej konstrukcje są dużo lżejsze i trwalsze, wymagają mniej betonu, co wpływa na znacząco mniejszą emisję dwutlenku węgla związaną ze wznoszeniem budynków. To bardzo ważne biorąc pod uwagę to, że budownictwo odpowiada za niemal jedną trzecią globalnej emisji gazów cieplarnianych. Zachęcamy naszych Klientów do montowania instalacji fotowoltaicznych na dachach wnoszonych przez nas hal i fabryk. Taka pokazowa instalacja została wykonana na dachu fabryki Pekabex w Mszczonowie.

Kierujemy się zasadami zrównoważonego rozwoju, poszerzając działalność na rzecz społeczności lokalnych. Grupa szczególnie angażuje się w działalność edukacyjną. W 2019 roku kontynuowaliśmy współpracę z politechnikami na terenie całego kraju, a także m.in. z Wyższą Szkołą Logistyki w Poznaniu (studia dualne), Państwowymi Szkołami Budownictwa w Gdańsku, Zespołem Szkół Budowlanych i Zespołem Szkół Budownictwa nr 1 w Poznaniu, gdzie prowadzone są klasy patronackie. Odbyła się kolejna już edycja konkursu

na najlepsze prace dyplomowe. Zwycięzcom przyznawane są nagrody pieniężne i płatne staże.

**W pierwszym kwartale 2020 roku Światowa Organizacja Zdrowia ogłosiła stan pandemii COVID-19.**

Jak wskazują wszystkie dostępne prognozy, sytuacja gospodarcza kraju i całej Unii Europejskiej będzie się pogarszać. Na ten moment nie ma możliwości przewidzenia skali recesji, jaka zostanie ewentualnie wywołana rozprzestrzenieniem się koronawirusa i działaniami podjętymi przez rząd w celu powstrzymania pandemii, a przez to nie można określić skali ewentualnego spadku popytu na usługi budowlane. Zadaniem Zarządu Pekabex jest przygotowanie Grupy na wystąpienie każdego z takich scenariuszy, włączając w to wystąpienie ostrej recesji. Z całą pewnością można powiedzieć, że obecnie Pekabex posiada zasoby ludzkie oraz finansowe, które powinny pozwolić na bezpieczne przejście przez ten trudny okres. Kryzysy nigdy nie były i nie będą łatwe, jednak obok zagrożeń stawiają nas przed szansami, które spróbujemy wspólnie wykorzystać.

**Pragniemy w tym miejscu podziękować wszystkim naszym Pracownikom i Menadżerom, których ciężka praca i pomysły stoją za sukcesami i rozwojem Grupy Pekabex. Dziękujemy także naszym Klientom, Inwestorom i Zamawiającym, którzy kierują swoje zainteresowanie ku innowacyjnym technologiom budowlanym i motywują nas do dalszego wysiłku.**

Zapraszam Państwa do lektury raportu.

**Z wyrazami szacunku,**

**Robert  
Jędrzejowski  
Prezes Zarządu**

1.0

# O Grupie

## 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 PKB 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 wiecznym nieruchomości, które wynajmuje lub dzierżawi (w całości bądź w części) głównie spółkom z Grupy Kapitałowej na potrzeby prowadzenia przez nie działalności gospodarczej. W 2019 roku Spółka realizowała inwestycję w postaci budowy hali deweloperskiej logistyczno-magazynowej, która zostanie skomercjalizowana na rzecz spółek spoza Grupy bądź sprzedana na rzecz nabywcy zewnętrznego.

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

## W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku wchodzi:



**Robert  
Jędrzejowski**

### Pełnione funkcje w GK Pekabex:

Prezes Zarządu Pekabex S.A.,  
Członek Zarządu Pekabex Development sp. z o.o.,  
Członek Zarządu Pekabex Inwestycje II S.A.,  
Członek Rady Nadzorczej Pekabex Bet S.A.,  
Członek Rady Nadzorczej Pekabex Pref S.A.,  
Członek Rady Nadzorczej Kokoszki Prefabrykacja S.A.

Jest absolwentem 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 w zakresie 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.

Odpowiedzialność **Strategia 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 Projekt Sp. z o.o.,  
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.

Odpowiedzialność **Sprzedaż i realizacja**



**Beata  
Żaczek**

### Pełnione funkcje w GK Pekabex:

Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.,  
Członek Zarządu Pekabex Bet S.A.,  
Członek Zarządu Pekabex Pref S.A.,  
Prezes Zarządu Kokoszki Prefabrykacja S.A.,  
Członek Zarządu Pekabex Inwestycje II S.A.,  
Prezes Zarządu Pekabex Projekt sp. z o.o.

Absolwentka Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Zarządzania im. Leona Koźmińskiego, kierunku marketing i zarządzanie, specjalność finanse i rachunkowość; na wspomnianej uczelni ukończyła również podyplomowe studia z zakresu zarządzania finansami. Ukończyła program menadżerski 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 reporting. 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.

Odpowiedzialność **Finanse i księgowość, administracja, logistyka, IT, sprawy prawne i personalne**

## Pozostali kluczowi Członkowie Kadry Zarządczej w Grupie Kapitałowej



Christophe  
Carion

### Pełnione funkcje w GK Pekabex:

Prezes Zarządu CNP Sp. z o.o.

Absolwent De Nayer Instituut (Belgia). W 2000 roku ukończył studia z tytułem magistra inżyniera budownictwa (Master of Science 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.

Odpowiedzialność **Produkcja i inwestycje**



Tomasz  
Seremet

### Pełnione funkcje w GK Pekabex:

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.

Odpowiedzialność **Realizacja kontraktów  
w zakresie kompleksowego  
wykonawstwa**

## Skład Rady Nadzorczej PEKABEX S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku

Kompetencje i zasady pracy Rady Nadzorczej Pekabex S.A. określają: (i) Statut Spółki (dostępny na jej stronie internetowej), (ii) Regulamin Rady Nadzorczej (jw.), (iii) Kodeks spółek handlowych.

W 2019 roku skład Rady Nadzorczej powiększył się o jednego członka; 24 czerwca Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie powołania do Rady Pana Lesława Kuli. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Pekabex S.A. wchodził:

### **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 w Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Zarządzania im. Leona Koźmińskiego. Wykładał na Katedrze Prawa Cywilnego na Katolickim Uniwersytecie Lubelskim. Przewodniczący Rady Nadzorczej w AUTO-EURO S.A., Sekretarz Rady Nadzorczej w PEPEES S.A., Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej w Zakładach Przemysłu Ziemniaczanego „Lublin” sp. z o.o., Przewodniczący Rady Nadzorczej w Przedsiębiorstwie Przemysłu Ziemniaczanego „Bronisław” sp. z o.o. W latach 1998-2002 pełnił obowiązki Dyrektora Okręgu Poczty w Lublinie w PPUP Poczta Polska. Od 2003 roku pełni funkcję Prezesa Zarządu Intrograf Lublin S.A. Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A.

spełniający ustawowe kryteria niezależności.

### **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 oraz Harvard University, pracownik naukowy Instytutu Gospodarki Narodowej. Wieloletnie doświadczenie w bankowości oraz finansowaniu rynku nieruchomości zdobywał w największych instytucjach finansowych na polskim rynku. W latach 1995-1998 Wiceprezes Zarządu Polskiego Banku Rozwoju. Od 1992 do 1995 roku pracował na kierowniczych stanowiskach w Powszechnym Banku Kredytowym S.A., w tym od 1994 roku jako Członek Zarządu i Dyrektor. Członek rad nadzorczych wielu spółek prawa handlowego, w tym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Prezes Zarządu spółki mBank Hipoteczny, kierujący nią od 1999 roku, kiedy to rozpoczął funkcjonowanie pierwszy w powojennej Polsce specjalistyczny bank hipoteczny, RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny (przekształcony w BRE Bank Hipoteczny, a następnie w mBank Hipoteczny S.A.). Członek Rady Związku Banków Polskich oraz Wiceprzewodniczący Rady Programowej Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego. Od 2002 roku jest również Członkiem Rady Nadzorczej Hochtief Polska S.A. Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A. spełniający ustawowe kryteria niezależności.

### **Ryszard Klimczyk, Członek Rady Nadzorczej**

Absolwent Uniwersytetu Gdańskiego, w 1998 r. 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 Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Lublinie, w 1992 roku ukończył Wydział Prawa oraz Wydział Nauk Społecznych (sekcja Ekonomii). Jest doświadczonym inwestorem przedsiębiorstw we wczesnych fazach rozwoju. W latach 90. dokonywał inwestycji na rynku motoryzacyjnym oraz w turystyce. Był pierwszym inwestorem i współtwórcą portalu internetowego Wirtualna Polska, negocjował pozyskanie dla niego inwestorów strategicznych, m.in. firm INTEL oraz Prokom. Jest jednym z założycieli Business Angel Seedfund, funduszu kapitału załączkowego, inwestującego w innowacyjne projekty typu start-up z obszaru teleinformatyki i biotechnologii. Od 2010 r. jako inwestor realizuje projekt polegający na tworzeniu nowoczesnego kompleksu biurowego w Gdańsku, znanego pod nazwą Olivia Business Centre.

### **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 Doraźnej 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 Marek Kula, Członek rady nadzorczej**

Absolwent Uniwersytetu Warszawskiego, w 1985 roku ukończył



Wydział Prawa i Administracji oraz Wydział Historyczny. W 1982 roku rozpoczął pracę w Ośrodku Dokumentacji i Studiów Społecznych jako sekretarz naukowy, redaktor w Instytucie Prasy i Wydawnictw NOVUM oraz redaktor naczelny 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 Skarbu Państwa i spółkach publicznych. Od 2001 roku związany z Wszechnicą Polską Szkołą Wyższą w Warszawie, pełnił funkcje m.in. kierownika studiów podyplomowych, sekretarza projektu „Aktywne strategie dla podmiotów rynku pracy” oraz pełnomocnika Rektora w zakresie zarządzania projektami; wykładowca przedmiotów prawnych, a od 2003 roku również

członek Senatu wspomnianej uczelni. Likwidator w WFTS POLLENA PP, w latach 1994-2007 syndyk oraz nadzorca sądowy w Warszawskim Sądzie Gospodarczym, w latach 2000-2008 współpracował z Ministerstwem Skarbu Państwa w zakresie promocji i prywatyzacji spółek Skarbu Państwa. Od 1997 roku Prezes Zarządu VARENA GROUP sp. z o.o., zajmującej się doradztwem oraz kompleksową obsługą prawną podmiotów gospodarczych. Brał udział w Studium Doradców Przedsiębiorstw Zadłużonych, organizowanym przez International Development Law Institute z siedzibą w Rzymie.

Grupa oferuje kompleksowe usługi w zakresie betonowych konstrukcji prefabrykowanych, związane z projektowaniem, produkcją, dostawą oraz montażem prefabrykatów oraz elementów żelbetowych i sprężonych. Ponadto Grupa oferuje kompleksową realizację kontraktów budowlanych głównie w zakresie obiektów kubaturowych, w tym hal. Grupa posiada pięć zakładów produkcyjnych na terenie Polski, oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref S.A. oraz oddział na terenie Szwecji, należący do Pekabex Bet S.A.

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 skróconą „PEKABEX” i oznaczeniem „PBX”. Struktura akcjonariatu została przedstawiona w nocie dotyczącej akcjonariatu w niniejszym Raporcie.

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

- » Stowarzyszenie Producentów Betonów
- » Pracodawcy Pomorza
- » Wielkopolski Związek Pracodawców Lewiatan

- » Fundacja Firmy Rodzinne
- » Güteschutz Beton Organisation
- » Wielkopolska Izba Przemysłowo-Handlowa
- » Lubuska Organizacja Pracodawców
- » Dansk Byggeri
- » Polish Circular Hotspot

W skład Grupy Kapitałowej Pekabex na dzień 31 grudnia 2019 roku wchodziła Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. oraz spółki zależne podlegające konsolidacji przedstawione poniżej. Ze względu na nieistotność nie podlegały konsolidacji spółki Pekabex Projekt sp. z o.o., Pekabex Projekt sp. z o.o. S.K.A. oraz TM Pekabex Projekt sp. z o.o. Sp.k.

#### **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 Akcjonariuszy.

Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja kontraktów budowlanych w zakresie projektowania, 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.

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

Głównym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług produkcyjnych i budowlanych, usług księgowych, administracyjnych, kadrowo-płacowych, 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 z 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 Akcjonariuszy.

Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem nieruchomości oraz maszyn i urządzeń, głównie podmiotom należącym do Grupy. W 2019 roku spółka zrealizowała inwestycję na nieruchomości zlokalizowanej w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku, która

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 Akcjonariuszy.

Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem majątku podmiotom należącym do Grupy.

#### **Pekabex Development Sp. z o.o.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Development, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Spółka zajmuje się przede wszystkim działalnością deweloperską, w tym promowaniem technologii prefabrykowanej w budownictwie mieszkaniowym.

#### **Pekabex Projekt Sp. z o.o.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Projekt. Spółka jest komplementariuszem w spółce

Pekabex Projekt Sp. z o.o. S.K.A. oraz współnikiem w spółce TM Pekabex Projekt Sp. z o.o. sp.k. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

#### **Pekabex Projekt Sp. z o.o. S.K.A.**

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Projekt, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

#### **TM Pekabex Projekt Sp. z o.o. sp.k.**

Pekabex jest komandytariuszem TM Pekabex Projekt. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.





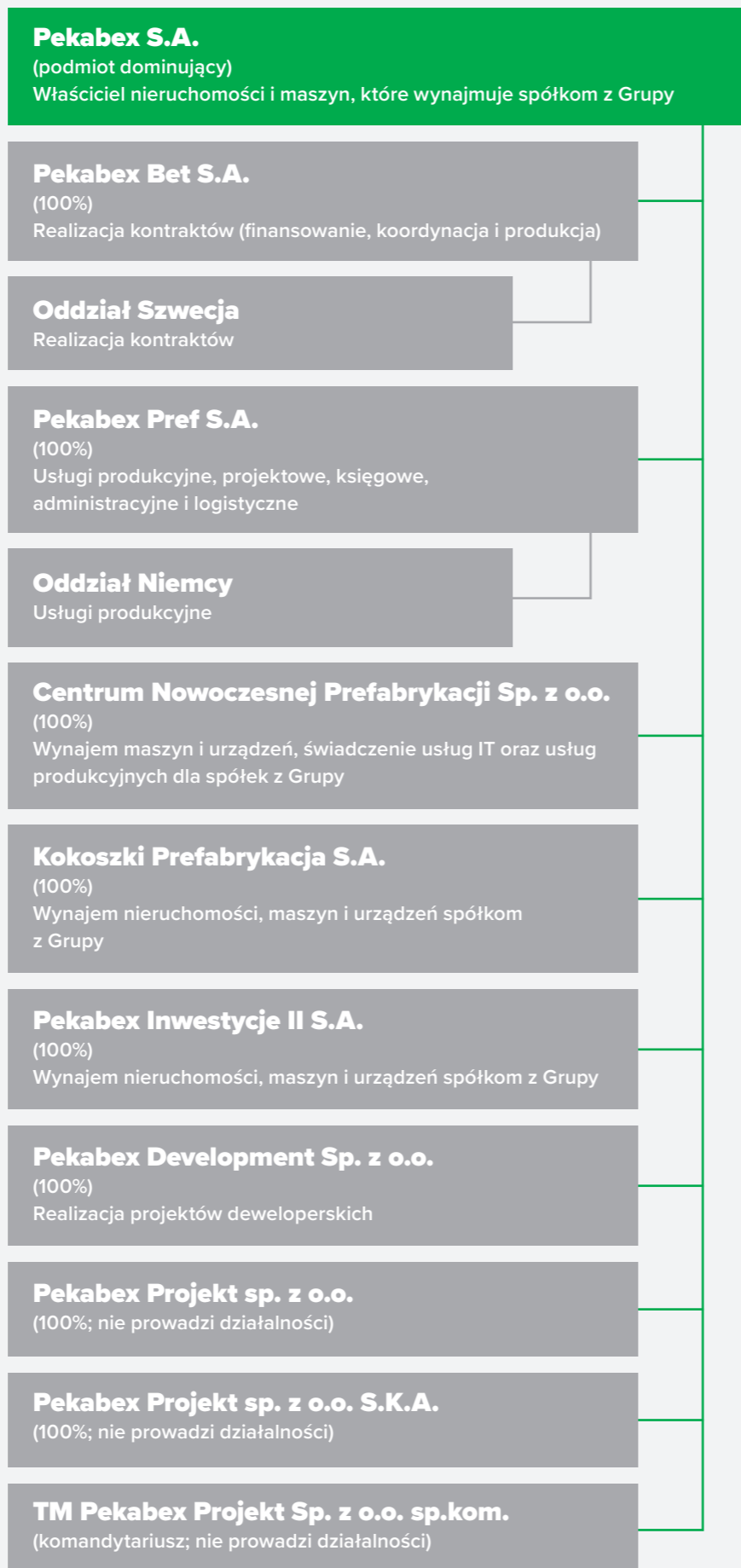
1.1

## Model biznesowy



Grupa Kapitałowa Pekabex jest wiodącym producentem konstrukcji z prefabrykatów żelbetowych i sprężonych w Polsce, stale rozwijającym asortyment produktów oraz zakres usług. Od ponad 47 lat Grupa i jej poprzednicy prawni prowadzą działalność związaną z budownictwem.

Model biznesowy Grupy i rodzaje działalności prowadzonej przez poszczególne spółki został przedstawiony na poniższym schemacie:



Podstawowa działalność operacyjna Grupy koncentruje się na wszystkich aspektach konstrukcji i kompleksowej realizacji projektów budowlanych (w tym kompleksowej realizacji projektów w formule generalnego wykonawstwa - głównie hal i obiektów logistycznych). W swojej działalności Grupa łączy kompetencje firmy produkcyjnej, inżynierskiej i budowlanej.

Pekabex posiada własne biuro projektowe, wyspecjalizowane w projektowaniu budynków i budowli wznoszonych z prefabrykatów betonowych. Zatrudnia ono ponad 100 wysokiej klasy inżynierów z międzynarodowym doświadczeniem oraz prowadzi stałą współpracę z biurami zewnętrznymi. Projekty powstające według systemu 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 Badawczo-Rozwojowe (utworzone w 2017 roku), w którym powstają innowacyjne koncepcje i opracowywane są najlepsze rozwiązania budowlane i konstrukcyjne dla jej kontrahentów.

Pekabex zapewnia bezpieczny transport wyprodukowanych prefabrykatów na plac 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 wysłanych transportów wyniosła w 2019 roku 15 810 w porównaniu do 22 875 w roku 2018.

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.

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

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 atrakcyjne ceny sprzedaży. Produkcją elementów prefabrykowanych w ramach Grupy zajmuje się spółka Pekabex Bet.

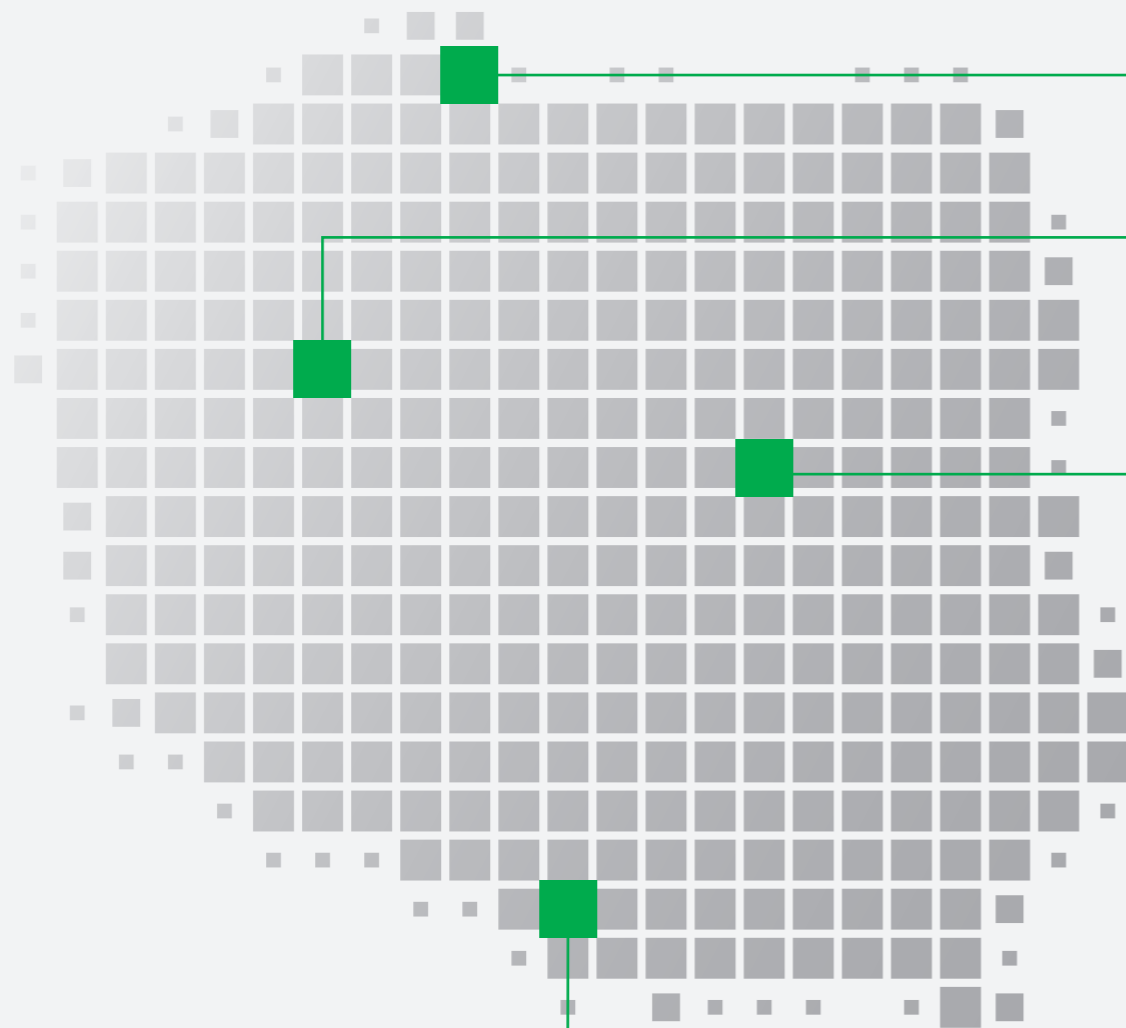




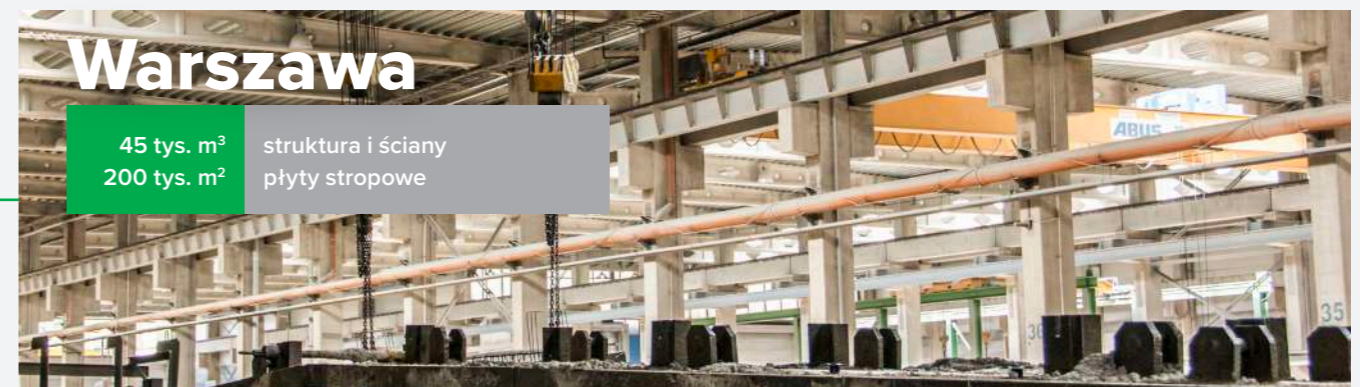
Grupa wybudowała w 2019 roku nowoczesny, zautomatyzowany zakład produkcyjny w Gdańsku i tym samym posiada pięć fabryk strategicznie zlokalizowanych na terenie kraju, w których produkowane są elementy wykorzystywane w budownictwie wielokubaturowym (np. hale

produkcyjne, magazyny, biura, obiekty handlowe, dworce, parkingi), inżynierskim (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

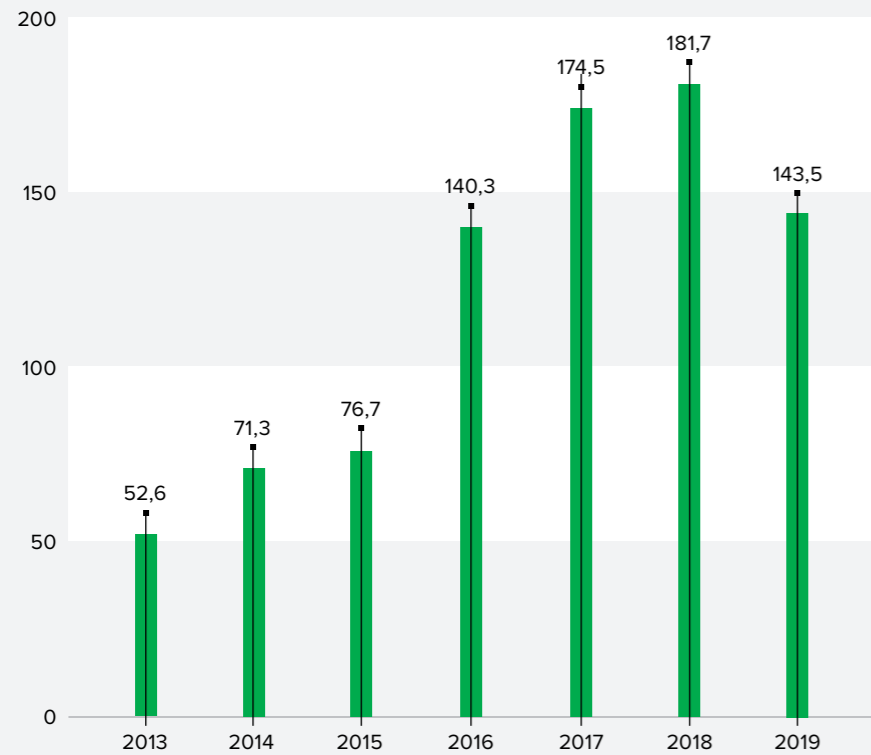
przede wszystkim ściany, w tym ściany pełne oraz trójwarstwowe stosowane najczęściej jako ściany zewnętrzne wraz z elewacją, wyposażone w instalację elektryczną, posiadające zamontowane okna i parapety zewnętrzne, a także wykończone specjalnymi tynkami strukturalnymi.



\*Nowy zakład produkcyjny w Gdańsku został opisany w dalszej części raportu.

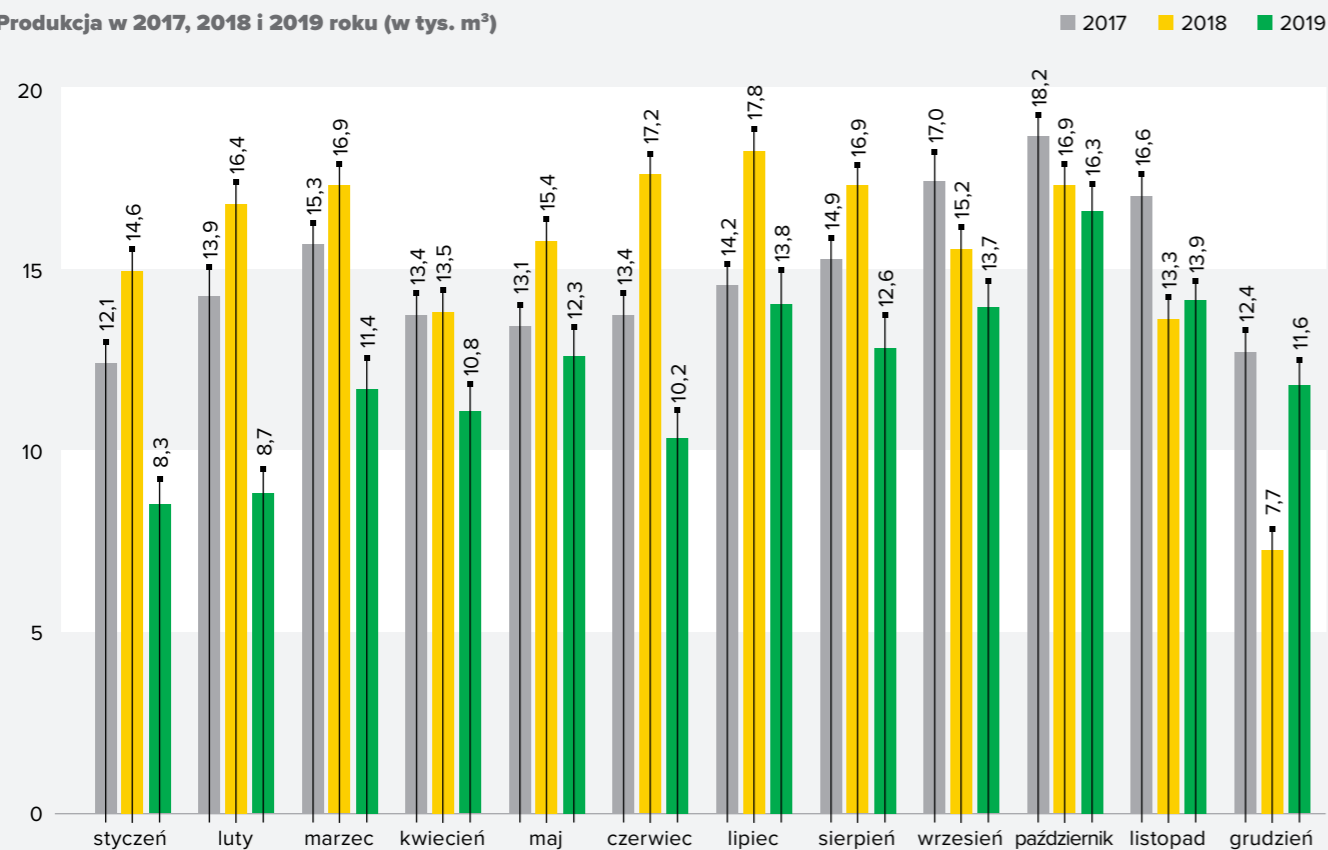


**Całkowity wolumen produkcji wypracowany przez 4 zakłady produkcyjne w 2019 roku wyniósł 143,5 tys. m<sup>3</sup>.**



**Wielkość produkcji w poszczególnych miesiącach 2019 roku kształtowała się, w porównaniu do analogicznych okresów w 2017 oraz w 2018 roku, następująco:**

**Produkcja w 2017, 2018 i 2019 roku (w tys. m<sup>3</sup>)**



Fabryki Grupy posiadają wyposażenie umożliwiające wytwarzanie elementów o szerokim spektrum wymiarowym, zarówno w technologii zbrojenia tradycyjnego, jak i przy zastosowaniu sprzęcia. Nowoczesny sprzęt i rozwinięta technologia pozwalają na produkcję elementów o zwiększonej długości, jak i o znacznych masach (ponad 100 ton). 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.

**Podstawowy asortyment produktów grupy dla sektora mieszkaniowego ilustruje poniższy schemat:**



## Główne produkty wytwarzane przez Pekabex



Pekabex posiada w ofercie stopy fundamentowe kielichowe oraz w postaci bloków z wytykami prętowymi lub śrubowymi.

Dodatkowo firma produkuje doki, ściany fundamentowe oraz podwaliny stosowane w halach produkcyjnych i magazynowych.



Pekabex produkuje słupy i stoposłupy zbrojone lub sprężone o przekroju kwadratowym, prostokątnym i okrągłym. Słupy mogą być wielokondygnacyjne, ze wspornikami we wszystkich czterech kierunkach.



Szeroki wachlarz produkowanych przez Grupę płyt obejmuje:

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



Pekabex wytwarza prefabrykowane elementy ścienne jedno- i wielowarstwowe z warstwą izolacyjną ze styropianu, pianki poliuretanowej lub wełny mineralnej. Zewnętrzne faktury ścian mogą być jednolite lub posiadać warstwę elewacyjną wykończoną 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 itd.



Pekabex jest jednym z pierwszych i nielicznych producentów na polskim rynku oferujących prefabrykowane elementy trybun stadionów sportowych: płyty audytoryjne podwójne Z, belki pod płyty audytoryjne i słupy stadionowe.

### Asortyment Grupy można także 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, stoposłupy (słupy ze stopą fundamentową), ściany pełne, ściany dwuwarstwowe, ściany trójwarstwowe, podwaliny, ściany oporowe, ściany z kruszywem płukany, balkony, filigrany, tubingi, doki;
- » płyty kanałowe sprężone;
- » elementy dedykowane do budownictwa mieszkaniowego.

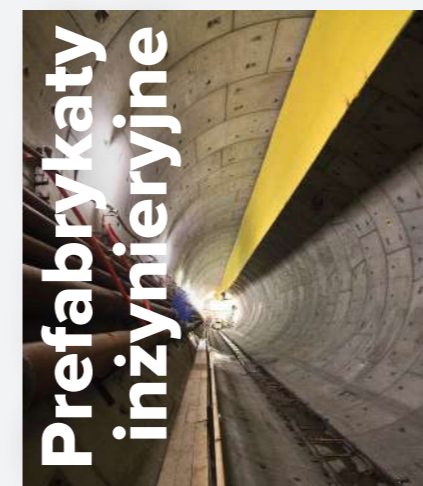
Główne produkty wytwarzane przez Pekabex przedstawia poniższe zestawienie.



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



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.



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



Pozostałe produkty wytwarzane w zakładach produkcyjnych Grupy Pekabex to:

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



Produkty Grupy znajdują zastosowanie przy budowie i wznoszeniu konstrukcji obiektów przemysłowych, handlowych, mieszkaniowych, biurowych, infrastrukturalnych i energetycznych, stadionów, parkingów, projektów nietypowych (np. niecki fontann, indywidualnie projektowane i produkowane zbiorniki, łupiny prefabrykowane, biegi schodowe).

W 2019 roku Grupa zakończyła, pierwszy raz pod własnym szyldem, realizację I etapu pilotażowego projektu mieszkaniowego w technologii nowoczesnej prefabrykacji. Inwestycja zlokalizowana jest w Poznaniu i składa się z dwóch etapów. Została ona szerzej opisana w punkcie 6.1 niniejszego raportu.

W ramach projektu Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań dla deweloperów, w szczególności w zakresie ścian stosowanych w budownictwie modułowym.

Pozwalają one m.in. na znaczne skrócenie czasu budowy, zmniejszenie zapotrzebowania na pracowników, obniżenie wagi transportowanych elementów oraz kosztów montażu, a także zapewniają wysoką odporność na wodę i inne czynniki klimatyczne.

W 2019 roku Grupa zakończyła budowę swojego piątego zakładu produkcyjnego, będącego jednym z najnowocześniejszych takich obiektów w Europie. Za produkcję będą odpowiadały roboty przemysłowe, a za nadzór nad maszynami – wysoko wykwalifikowani pracownicy. W grudniu 2019 roku ruszyła testowa produkcja oraz jednoczesne kalibrowanie automatyki. Oficjalne otwarcie i otrzymanie pozwolenia na użytkowanie nastąpiło w styczniu 2020 roku. Powierzchnia zabudowy fabryki wynosi łącznie 10 296 m<sup>2</sup>, w tym: hala 6713 m<sup>2</sup>, zaplecze socjalno-biurowe 446 m<sup>2</sup>, antresola na hali 3 136 m<sup>2</sup>.

W zakładzie znajduje się pełni zautomatyzowana linia do produkcji

elementów typu Filigran: ścian i stropów, ścian pełnych oraz ścian typu Sandwich, przeznaczonych w dużej mierze dla budownictwa mieszkaniowego. Sprawdzą się one idealnie również w budownictwie inżynieryjnym, do budowy parkingów, ścian oporowych, ścian wykopów, a także podczas budowy przy granicy istniejącego budynku. Zakładane moce produkcyjne wynoszą 500 tys. m<sup>2</sup> gotowego produktu rocznie.

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.

#### Zarządzanie jakością

Bieżącą kontrolę nad jakością prefabrykatów, na wszystkich etapach inwestycji, sprawowały w 2019 roku 4 jednostki laboratoryjne, zlokalizowane na terenie zakładów Grupy w Poznaniu, Gdańsku, Mszczonowie oraz Bielsku-

Białej. Laboratoria wspierają pracę Grupy m.in. poprzez udoskonalanie składu mieszanki betonowej, wykonywanie badań świeżej i stwardniałej mieszanki betonowej oraz surowców do produkcji, a także prowadząc badania wytrzymałościowe betonu. Wszystkie laboratoria Grupy są kontrolowane zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 roku.

Każda z pięciu fabryk Pekabexu posiada dla produkowanych wyrobów budowlanych odpowiednie certyfikaty, wymagane prawem polskim i unijnym. Pekabex posiada również certyfikat potwierdzający zgodność Systemu Zarządzania Jakością z normą ISO 9001:2015 oraz certyfikaty zgodności z zakładową kontrolą produkcji w zakresie wykonywania konstrukcji stalowych spawanych klasy EXC2. Grupa posiada również certyfikaty potwierdzające spełnianie przez jej produkty wymagań przepisów krajowych niektórych państw UE. Przy każdym kontrakcie pracuje przydzielony projektant, koordynujący nadzór nad dokumentacją techniczną. Pracownicy Działu Kontroli Jakości sprawdzają zgodność gotowych elementów z dokumentacją i zapisują wyniki w protokołach. Kontroli podlega każdy prefabrykat, a w przypadku płyt stropowych kanałowych, produkowanych seryjnie w oparciu o indywidualną dokumentację, dokładnej kontroli podlega każda partia raz w tygodniu. Dla każdej płyty sprawdzane są dodatkowo szczególnie ważne parametry, jak poślizgi cięgien sprężających. Kontrolowane są formy i zbrojenie, a dla produkcji sprężonych belek mostowych opracowywane są specjalne programy sprężania. Kontrolowana jest również produkcja mieszank betonowych w trakcie ich opracowywania, a pobrane próbki są sprawdzane w zakresie wytrzymałości betonu na ściskanie.

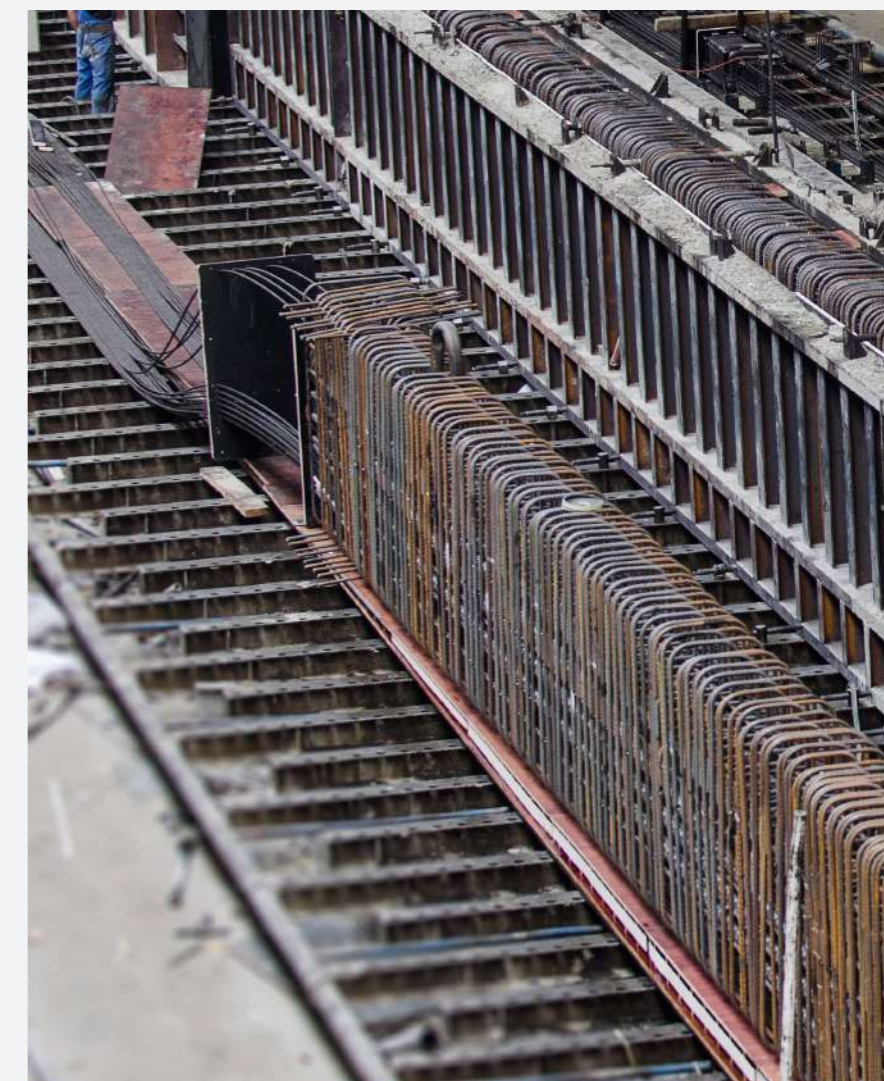
Dodatkowo przed wysyłką prowadzone są standardowe kontrole wyglądu elementów. Pekabex kontroluje ponadto przestrzeganie

standardów jakości przez dostawców materiałów wsadowych do produkcji/surowców produkcyjnych. Kandydaci na dostawców wypełniają stosowne ankiety, a kwalifikowani dostawcy są weryfikowani przynajmniej raz w roku.

Wdrożony system rejestracji/archiwizacji protokołów z kontroli prefabrykatów pozwala analizować zaistniałe przypadki niezgodności, co automatycznie przekłada się na kontrolę form. 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, a także potwierdzenie przez kontrolerów jakości poprawnego usunięcia niezgodności. Deklaracje

są każdorazowo wysyłane do szefa fabryki do dalszych analiz, które owocują szkoleniami dla pracowników w zakresach, w których pojawiły się niezgodności. Materiały wsadowe do produkcji są analizowane w oparciu o dostarczane przez dostawcę materiałowe dokumenty zgodności, a dodatkowo zdarzają się ich badania w laboratoriach akredytowanych oraz w przyzakładowych laboratoriach betonowych.

Niektórzy klienci Grupy organizują tzw. audyty klienckie. W ich ramach zapoznają się z posiadanymi przez firmę certyfikatami, z dokumentacją systemową i dokumentami z produkcji, a także sprawdzają funkcjonowanie systemów kontroli jakości w praktyce.



1.2

## Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia

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.

Popyt na prefabrykaty betonowe oraz elementy żelbetowe i sprężone jest ściśle skorelowany z rozwojem branży budowlanej, a ten z kolei ma silny

Kontrakty realizowane są na terenie Polski, Niemiec, Szwecji i Danii, natomiast usługi produkcyjne – na terenie Niemiec.

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

W tys. zł	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	Zmiana wartościowo	Zmiana %
Polska	589 169	694 673	-105 504	-15,2%
Udział % w sprzedaży ogółem	76,3%	78,4%	-	-
Skandynawia	146 162	159 714	-13 551	-8,5%
Udział % w sprzedaży ogółem	18,9%	18,0%	-	-
Niemcy	36 715	31 957	4 758	14,9%
Udział % w sprzedaży ogółem	4,8%	3,6%	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>772 047</b>	<b>886 344</b>	<b>-114 297</b>	<b>-12,9%</b>

Przychody ze sprzedaży na terytorium Polski spadły o 105 504 tys. zł w stosunku do 2018 roku, tj. o 15,2%. Spadek ten dotyczy głównie segmentu Realizacja kontraktów - prefabrykacja (spadek o 141 068 tys. zł). Przychody z realizacji kontraktów na terenie

Skandynawii spadły o 13 551 tys. zł, tj. o 8,5%; spadek ten dotyczył w całości segmentu Realizacja kontraktów - prefabrykacja.

Tak jak w 2018 roku, jednym z głównych odbiorców Grupy

była spółka Skanska Sverige AB. Przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta w 2019 roku osiągnęły 9,3% przychodów Grupy, natomiast w 2018 roku ich udział wynosił nieco poniżej 10%. Należą one do segmentu Realizacja kontraktów – prefabrykacja.

1.3

## Model tworzenia wartości

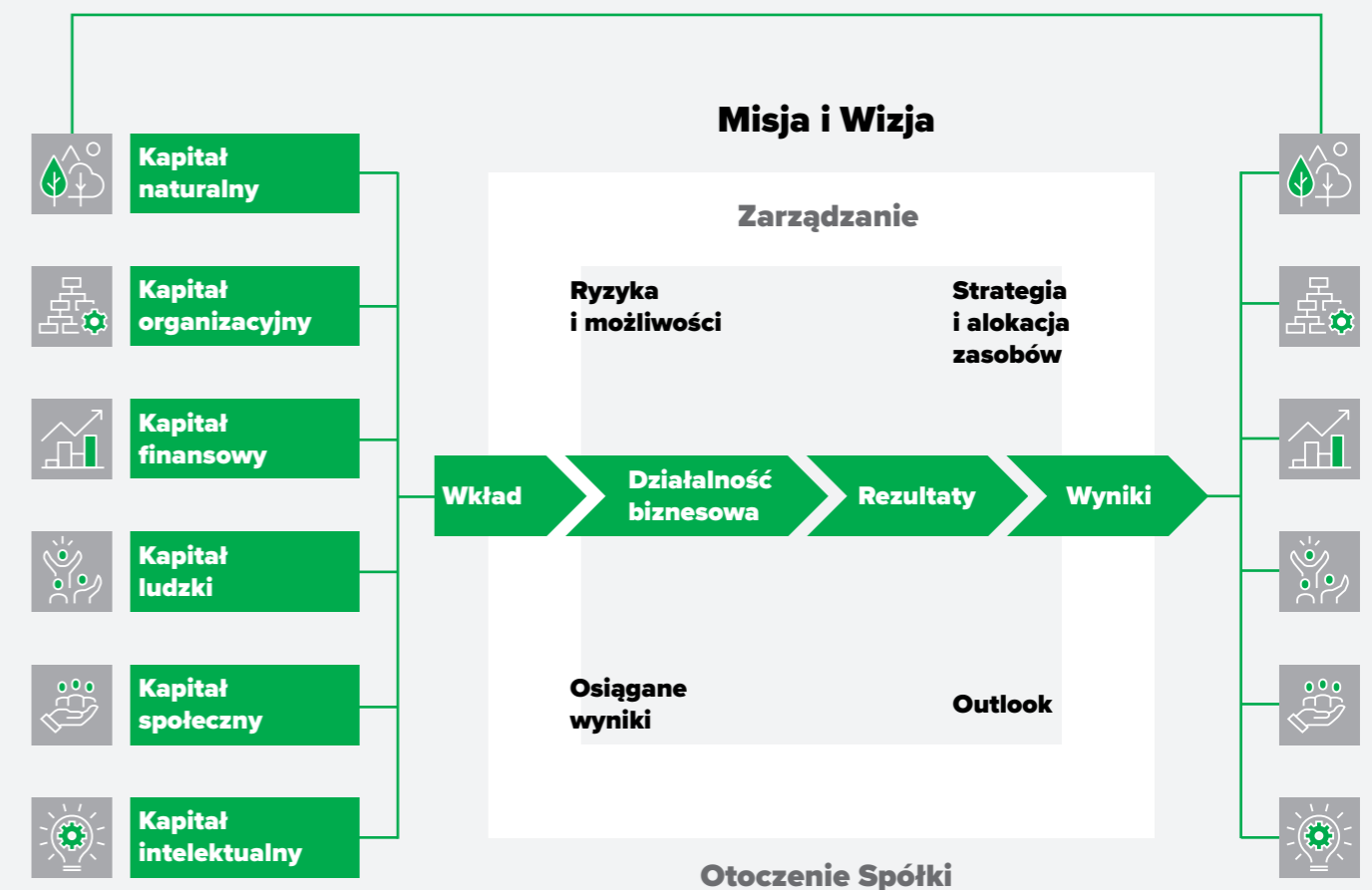
Grupa Pekabex raportuje kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem w sposób zintegrowany. Raport prezentuje istotne informacje na temat strategii, wyników, szans, ryzyk i zarządzania Grupą, ukazując je

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.



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 wspomnianych sześciu kapitałów.

## 1.4 Kapitały

# 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. 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 zewnętrznych 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, co przyczynia się do wzrostu jej wartości
- » Kapitał finansowy i osiągnięcie 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 ukierunkowana na zwiększanie wydajności
  - » wprowadzanie nowych, innowacyjnych produktów
  - » rozszerzanie działalności o nowe segmenty

## Osiągnięte rezultaty

- » Aktywa razem: 753 893 tys. zł
- » Należności: 242 488 tys. zł
- » Środki pieniężne: 106 572 tys. zł
- » Kapitał własny: 309 270 tys. zł
- » Zobowiązania długoterminowe: 135 216 tys. zł
- » Zobowiązania krótkoterminowe: 309 406 tys. zł
- » Przychody ze sprzedaży: 772 047 tys. zł
- » EBITDA: 55 449 tys. zł
- » Zysk netto: 30 496 tys. zł
- » Dług netto: 29 965 tys. zł
- » Dostępne limity gwarancyjne: 397 500 tys. zł (w tym wykorzystane 157 478 tys. zł)
- » Dostępne linie kredytowe: 70 000 tys. zł (w tym wykorzystane 0 zł)
- » Budowa i uruchomienie nowego zakładu produkcyjnego w Gdańsku
- » Rozbudowa zakładu produkcyjnego w Mszczonowie
- » Realizacja hali deweloperskiej
- » Realizacja projektu JA\_SIELSKA

# 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

## 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. 2000 osób
- » Liczba pracowników zagranicznych (obcokrajowców): 292
- » Liczba zatrudnionych osób skazanych: 45
- » Wydatki na szkolenia w 2019 roku: ok. 500 tys. zł
- » Wydatki na pozawynagrodzeniowe świadczenia pracownicze: 1795 tys. zł
- » Dofinansowanie wydarzeń ważnych dla pracowników (poza organizacją firmowych wydarzeń integracyjnych), takich jak grybobranie czy zespołowe i indywidualne aktywności sportowe

## 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
- » Grupa współpracuje z uczelniami technicznymi i instytutami badawczymi
- » Grupa jest zaangażowana w różnego rodzaju inicjatywy wspierające nowe pomysły i współpracę przedsiębiorstw, np. Poland Prize
- » Grupa jest aktywnym członkiem stowarzyszeń działających na rzecz rozwoju sektora budowlanego, np. Stowarzyszenia Producentów Betonów
- » W 2019 roku Grupa przystąpiła do kolejnych organizacji, m.in. do Wielkopolskiej Izby Przemysłowo-Handlowej oraz duńskiej organizacji Dansk Byggeri

### Osiągnięte rezultaty

- » W 2019 roku Grupa rozwijała Centrum Badawczo-Rozwojowe, w ramach którego funkcjonują zespoły zajmujące się określonymi zagadnieniami
- » W 2019 roku Grupa zgłosiła do Urzędu Patentowego 4 wzory użytkowe i 1 wynalazek
- » W 2019 roku Grupa rozszerzyła współpracę z uczelniami wyższymi i szkołami zawodowymi
- » Grupa organizuje konkurs na najlepszą pracę dyplomową
- » Grupa zaprojektowała i wybudowała nowoczesny, zautomatyzowany zakład produkcyjny w Gdańsku

## 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 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 kwartalniki pracowniczy, który wspiera komunikację
- » Pracownicy regularnie odbywają spotkania działowe
- » Zarząd cyklicznie spotyka się z menedżerami, co umożliwia wymianę informacji o działaniach i ich wynikach
- » Zarząd zatwierdza ogólnofirmowe procedury mające na celu lepszą organizację procesów

### Osiągnięte rezultaty

- » W 2019 roku Grupa kontynuowała wdrażanie nowego systemu typu ERP (Gardens)
- » Grupa rozwija struktury organizacyjne zajmujące się nowymi obszarami działalności (realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek – JA\_SIELSKA, hala deweloperska w Poznaniu)
- » W 2019 roku zarejestrowano oddział Grupy w Szwecji
- » W Grupie stale opracowywane i aktualizowane są procedury
- » Grupa dba o terminowe raportowanie oraz o realizowanie kontraktów zgodnie z ich harmonogramami



## 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 różnorodność 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 jakości życia społeczności poprzez angażowanie się w budowę obiektów użyteczności publicznej; dzięki prefabrykacji znacznie skraca się czas budowy i mieszkańcy krócej znoszą uciążliwość związane z inwestycjami, np. drogowymi

### Zarządzanie kapitałem

- » Grupa utrzymuje dobre relacje z władzami i organizacjami lokalnymi oraz parafiami
- » Grupa informuje, online i offline, o wpływie swojej działalności na społeczność
- » 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 2019 roku Grupa dołączyła do nowych inicjatyw biznesowych
- » W 2019 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 2019 roku Grupa zapłaciła łącznie 2791 tys. zł z tytułu podatku od nieruchomości
- » W 2019 roku Grupa zapłaciła 981 tys. zł z tytułu użytkowania wieczystego

## 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

### Osiągnięte rezultaty

- » Grupa Pekabex poprawiła kontrolę emisji i zapobieganie awariom środowiskowym
- » 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 2019 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 znacznie spadło zużycie gazu w zakładzie i centrali Grupy w Poznaniu

1.5

## Znaczące umowy

**Spółka zależna od Emitenta, Pekabex Bet S.A., zawarła w 2019 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.**

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy*	Waluta umowy
17 stycznia 2019	Bielsko Logistics sp. z o.o.	Budowa budynku magazynowo-biurowego wraz z drogami, parkingami oraz całą niezbędną infrastrukturą w Bielsku-Białej	1%	PLN
26 czerwca 2019	Miasto Poznań – Usługi Komunalne	Budowa nowego schroniska dla zwierząt przy ul. Kobylepole w Poznaniu	3%	PLN
30 lipca 2019	Inter Europol S.A.	Rozbudowa zakładu produkcyjnego w Małopolu wraz z budową nowych miejsc postojowych i przebudową infrastruktury zewnętrznej	5%	PLN
1 sierpnia 2019	Prologis Poland REIT sp. z o.o. i S.K.A.	Budowa budynku magazynowego na potrzeby przechowywania i dystrybucji towarów w Rudzie Śląskiej	10%	EUR
9 sierpnia 2019	Raben Real Estate Poland sp. z o.o.	Budowa chłodzonej hali magazynowej wysokiego składowania, chłodzonej hali tranzytowej, budynku biurowo-socjalnego oraz infrastruktury towarzyszącej w Wojanowie	4%	EUR
13 sierpnia 2019	Odense Hospital Project Team Joint Venture I/S	Zaprojektowanie, wyprodukowanie, dostawa oraz montaż konstrukcji prefabrykowanej dla szpitala w Odense (Dania)	5%	EUR
19 sierpnia 2019	Skanska Sverige AB	Dostawa oraz montaż konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Citadellskajen Västra Bostader w Malmö (Szwecja)	3%	PLN
6 września 2019	MLP Pruszków V sp. z o.o.	Budowa centrum logistyczno-magazynowego, obejmującego obiekty produkcyjne, magazynowe i biurowe przeznaczone na wynajem, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w miejscowości Moszna Parcela	2%	EUR
24 września 2019	Pan Tomasz Żarnecki	Budowa do etapu stanu surowego zamkniętego inwestycji Galeria Podhalańska w Nowym Targu	6%	PLN
25 września 2019	Kaufland Polska Markety sp. z o.o. Sp.k.	Budowa budynku przy ul. Warszawskiej w Piastowie	3%	PLN
27 września 2019	HSB Bostad AB	Zaprojektowanie, wyprodukowanie, dostawa oraz montaż konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Brf Kajen w Szwecji	3%	PLN
11 października 2019	Prologis Poland LVIII sp. z o.o.	Budowa budynku magazynowego na potrzeby przechowywania i dystrybucji towarów, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, we Wrocławiu	3%	EUR
25 października 2019	Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 sp. z o.o. S.K.A.	Budowa do etapu stanu surowego zamkniętego (budynek A, E) kompleksu mieszkaniowego Poznań Naramowice MW 18 w Poznaniu	1%	PLN
19 listopada 2019	Silvernix sp. z o.o.	Wykonanie konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej	3%	PLN
10 grudnia 2019	Panattoni Development Europe sp. z o.o.	List intencyjny dotyczący budowy centrum produkcyjno-logistyczno-magazynowego zlokalizowanego w Bielsku-Białej	6%	EUR

\* Określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2018 roku.

## Pozostałe znaczące umowy podpisane w okresie sprawozdawczym

W 2019 roku GK Pekabex zawarła umowy ubezpieczenia, w tym aneksy wydłużające okres obowiązywania umów ubezpieczeniowych, z: Aviva TUO S.A., Colonnade Insurance S.A., Chubb European Group SE, InterRisk TU S.A. Vienna Insurance Group, PZU, 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)
- » ubezpieczenie od ryzyk cybernetycznych
- » ubezpieczenie kosztów leczenia w zagranicznych podróżach służbowych



**Umowy na ubezpieczeniowe linie gwarancyjne (dotyczy gwarancji kontraktowych), które Grupa posiadała na koniec 2019 roku, przedstawiały się następująco:**

Nazwa gwaranta	Kwota limitu (w zł)	Okres obowiązywania	Zmiany w 2019 roku oraz po dniu bilansowym
TUiR Allianz S.A.	20 000 000	31.12.2020	Z dniem 3 grudnia 2019 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: - przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 31 grudnia 2020 roku - zwiększenia wartości limitu do kwoty 20 mln zł
TU InterRisk S.A.	9 500 000	14.01.2020	Po dniu bilansowym, 16 stycznia 2020 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: - przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 14 stycznia 2021 roku - zwiększenia wartości limitu do kwoty 9,5 mln zł
TU Europa S.A.	6 000 000	czas nieokreślony	-
TU Euler Hermes S.A.	20 000 000	czas nieokreślony	W dniu 19 grudnia 2019 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: - zwiększenia wartości limitu do kwoty 20 mln zł
STU Ergo Hestia S.A.	15 000 000	czas nieokreślony	-
KUKE	3 000 000	czas nieokreślony	-
Wiener Insurance Group (dawniej: Gothaer TU S.A.)	7 000 000	06.12.2020	W dniu 10 grudnia 2019 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: - przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 6 grudnia 2020 roku - zwiększenia wartości limitu do kwoty 7 mln zł
Generali TU S.A.	10 000 000	01.10.2020	W dniu 11 października 2019 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: - przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 1 października 2020 roku
AXA Ubezpieczenia TUiR S.A.	10 000 000	31.01.2021	Po dniu bilansowym, 7 lutego 2020 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: - przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 31 stycznia 2021 roku
PZU S.A.	3 000 000	12.08.2020	W dniu 13 sierpnia 2019 roku zawarto umowę o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych
<b>Suma</b>	<b>103 500 000</b>		

23 lipca 2019 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 2019 roku oraz badania sprawozdań finansowych Pekabex S.A. i Grupy Pekabex za rok 2019.

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 2 września 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 nocie nr 31.5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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



2.0

# Strategia i rozwój Grupy Pekabex

## MISJA

Wierzymy, że prefabrykacja jest technologią przyszłości w budownictwie

## WIZJA 2024

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

W IV kwartale 2019 roku Zarząd Spółki rozpoczął prace nad nową strategią, obejmującą lata 2020-2024. Odbyły się dwa warsztaty z menedżerami Grupy, w wyniku których powstały kierunki i inicjatywy strategiczne. Są one obecnie przedmiotem analiz wdrożeniowych w ramach dedykowanych grup roboczych.

**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.**

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
- » dostarczanie nowoczesnych technologii
- » rozwój potencjału technicznego, operacyjnego i finansowego Grupy
- » elastyczność działania przy jednoczesnej zwinności i optymalizacji kosztowej
- » budowanie zaufania do marki

**Realizacji tego celu służą:****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.
- » Potencjalna akwizycja na rynku niemieckim.
- » 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 „zaprojektuj i wybuduj”, w tym łączących różne technologie. W opinii Zarządu zleceniodawcy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i 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 w formule „zaprojektuj i wybuduj”. 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. Koordynowanie 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.
- » Kontynuacja rozwijania 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 skracać 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.



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 łączniki 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 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 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 15 wzorów użytkowych (4 w 2015 roku, 3 w 2017 roku, 4 w 2018 roku oraz 4 w 2019 roku), z czego otrzymała 6 praw ochronnych i oczekuje na rozpatrzenie pozostałych wniosków. Nadal oczekuje ponadto na wydanie patentów dla 3 zgłoszonych do rejestracji wynalazków (2 zgłoszone w 2017 roku oraz 1 w 2019 roku).

Głównymi celami Grupy związanymi z Centrum Badawczo-Rozwojowym są:

- » realizacja planów w zakresie prac B+R we współpracy z podmiotami zewnętrznymi
- » 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 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

Pekabex aktywnie wspiera konferencje naukowe i seminaria jako sponsor i kontrybutor merytoryczny. Firma jest uczestnikiem największych krajowych i międzynarodowych wydarzeń branżowych, samodzielnie lub wspólnie z partnerami, m.in. ze Stowarzyszenia Producentów Betonów. W 2019 roku przedstawiciele Spółki uczestniczyli m.in. w następujących wydarzeniach:

- » forum Build4Future w ramach Targów BUDMA
- » konferencji „Nowoczesne budownictwo modułowe”, zorganizowanej przez Pekabex wspólnie z Olivia Business Centre oraz partnerami z organizacji

- Pracodawcy Pomorza
- » konferencji „Mosty i tunele” zorganizowanej przez przez Koło Naukowe Młodych Mostowców Politechniki Gdańskiej Most Wanted
- » dorocznej konferencji „Polski Rynek Mieszkaniowy”
- » Konferencji dla młodych naukowców „Konstruktor 2019”, organizowanej przez Politechnikę Warszawską
- » IV Forum PMR „Budownictwo w Polsce 2020”
- » VI Konferencji Stowarzyszenia Producentów Betonów „Beton komórkowy i prefabrykacja betonowa w nowoczesnym budownictwie”
- » innych konferencjach poświęconych nowoczesnym halom produkcyjnym i magazynowym, parkingom i garażom

Specjaliści pracujący w Grupie 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.

W 2019 roku Pekabex otrzymał, między innymi, następujące nagrody i wyróżnienia:

- » tytuł „Orła Wprost”, przyznany przez tygodnik „Wprost” z rekomendacji Bisnode i Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa za wnoszenie szczególnego wkładu w rozwój gospodarki, regionu oraz kraju
- » wyróżnienie w rankingu „Diamenty Forbesa”
- » wyróżnienie „Transparentna spółka roku”, przyznane przez Gazetę Giełdy i Inwestorów „Parkiet”





2.2

## Łańcuch dostaw

Grupa posiada wiarygodne grono dostawców kluczowych surowców do produkcji prefabrykatów, w tym w szczególności stali, cementu oraz kruszywa. Struktura dostawców Grupy jest rozproszona, dzięki czemu nie jest ona uzależniona od jednego bądź kilku podmiotów. W 2019 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, chemia, usługi transportowe). Umowy ramowe uwzględniają terminy płatności, warunki skonta i wysokość kredytów kupieckich, jednakże nie stanowią zobowiązania. Asortyment/usługa są dostarczane na podstawie bieżących zamówień.

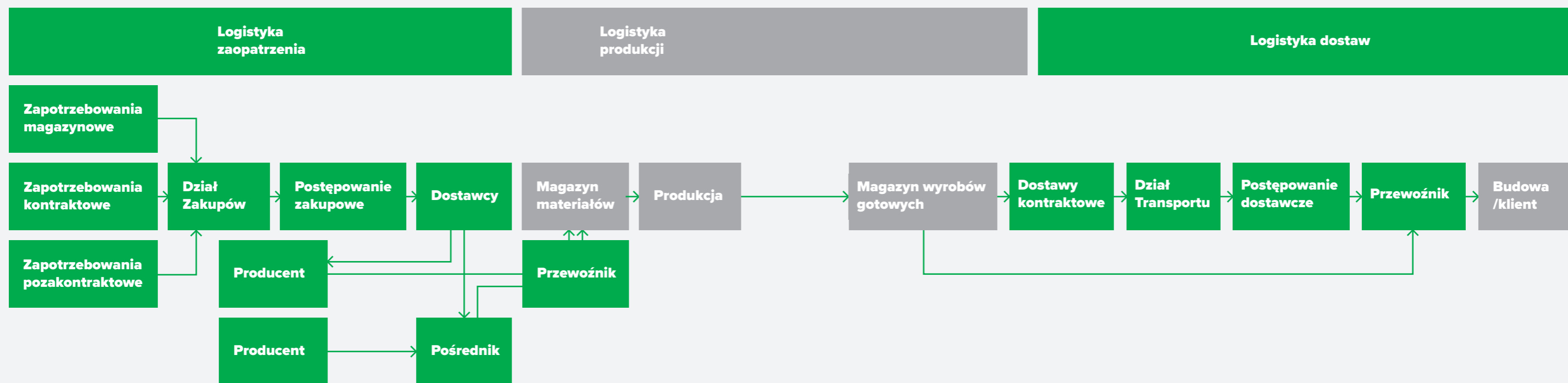
Pekabex posiada scentralizowany Dział Zakupów, który ma biuro w centrali firmy w Poznaniu. Zakupy zgodne ze zgłaszanym zapotrzebowaniem są dokonywane przy użyciu nowoczesnych narzędzi, m.in. platformy zakupowej Login Trade, przyspieszającej i usprawniającej komunikację z dostawcami.

Najbardziej pracochłonna jest organizacja dostaw do Działu Utrzymania Ruchu (specjalistyczne maszyny i urządzenia, części

zamienne), zakupy kruszyw, żwirów i piasków oraz zamówienia zagraniczne.

Najmniej pracochłonne są zamówienia i dostawy wody, chemii (dodatki do betonu), drewna i sklejki, elementów łącznych, paliw, stali sprężonej etc.

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 2019 roku Pekabex posiadał w swojej bazie 490 aktywnych dostawców, z którymi zrealizował ponad 6400 zamówień/dostaw.

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 naczepek, 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 plandeki, co umożliwia załadunek elementów szerszych niż 2,45 m. Kolejne typy naczepek, z których korzysta Grupa, należy zaliczyć do taboru specjalistycznego, gdyż umożliwiają one przewóz elementów o skrajnych parametrach: masie sięgającej 100 t, wysokości przekraczającej 4 m czy długości całkowitej powyżej 40 m. Do tego typu taboru zaliczane są m.in. inloadery oraz naczepek 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.

Oprócz materiałów i energii, Pekabex kupuje na rynku wiele usług, w tym usług podwykonawczych związanych z realizowanymi kontraktami. W szczególności segment działalności, w którym Pekabex jest generalnym wykonawcą (Realizacja kontraktów – usługi budowlane), opiera się o sieć podwykonawców.

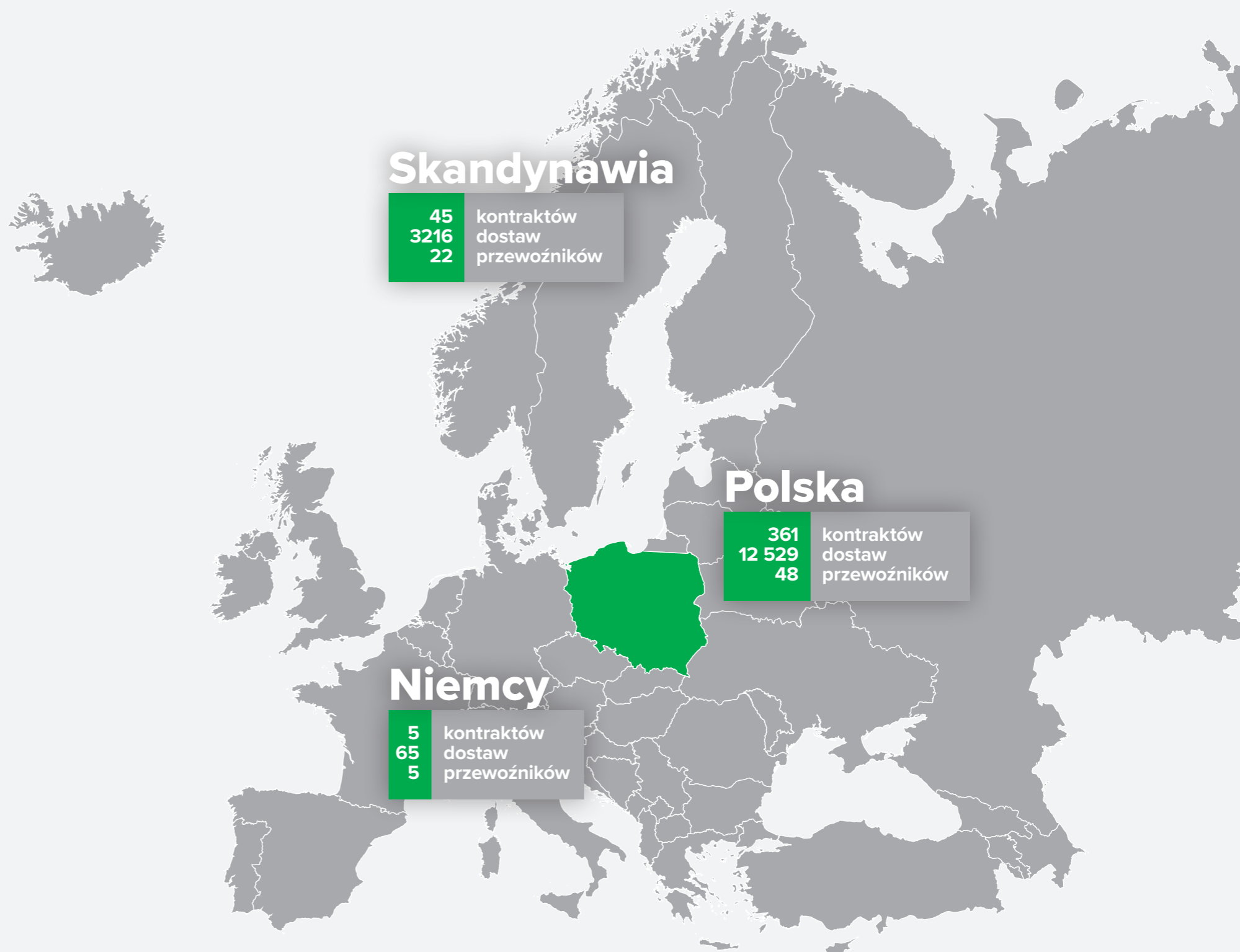
W 2019 roku Pekabex realizował we wspomnianym segmencie 1019 umów z 610 podwykonawcami. Grupa wybiera na podwykonawców firmy z okolicy prowadzonych inwestycji, dzięki czemu realnie wpływa na sytuację ekonomiczną społeczności lokalnych.

Pekabex dąży do tego, aby docelowo wszyscy podwykonawcy gwarantowali przestrzeganie przepisów ochrony środowiska oraz odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy. Podwykonawcy są weryfikowani pod kątem zgodności ze standardami Grupy, szczególnie w zakresie jakości i bezpieczeństwa prac, a także zgodności z prawem w zakresie zatrudniania cudzoziemców.

W 2019 roku Dział Zakupów Pekabex pracował nad dywersyfikacją dostaw kruszywa oraz cementu. Wskutek tego we wspomnianym okresie część dostaw dotarła już do firmy transportem mieszanym, kolejowo-drogowym.

Najważniejsze zmiany w zakresie dostawców głównych materiałów i energii w 2019 roku:

- » energia elektryczna – zmiana z Orange Polska S.A. na Energa Obrót S.A.
- » mączka wapienna – zmiana w zakładzie w Mszczonowie z Lhoist Bukowa sp. z o.o. na Nordkalk sp. z o.o.
- » cement – częściowa zmiana w zakładzie w Mszczonowie z Górażdże Cement S.A. na Lafarge Cement S.A.





3.0

# Działalność Grupy Kapitałowej Pekabex w roku 2019

3.1

## Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Pekabex

W 2019 roku Grupa Pekabex realizowała ponad 400 kontraktów budowlanych. Dotyczyły one wielu inwestycji i miały różne zakresy, opisane w sekcji poświęconej segmentom działalności.

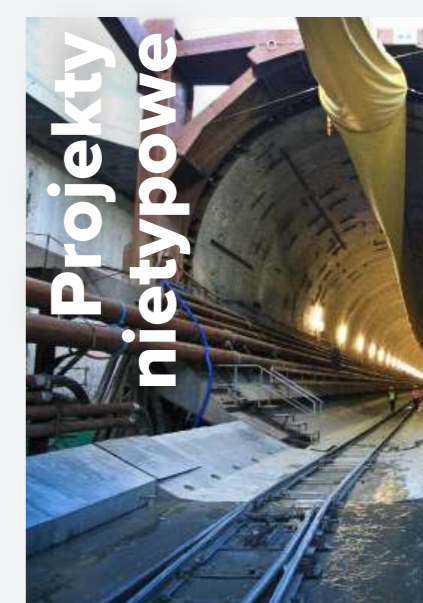
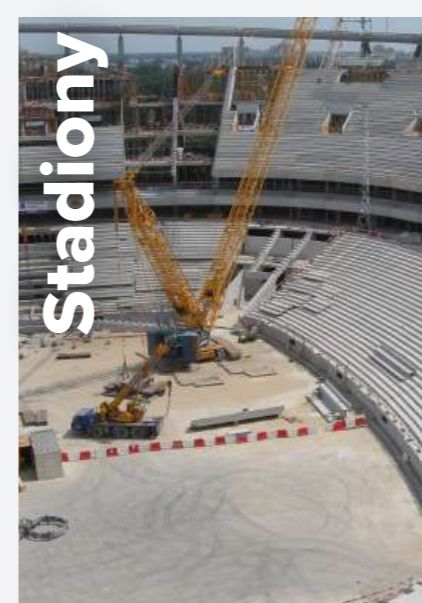
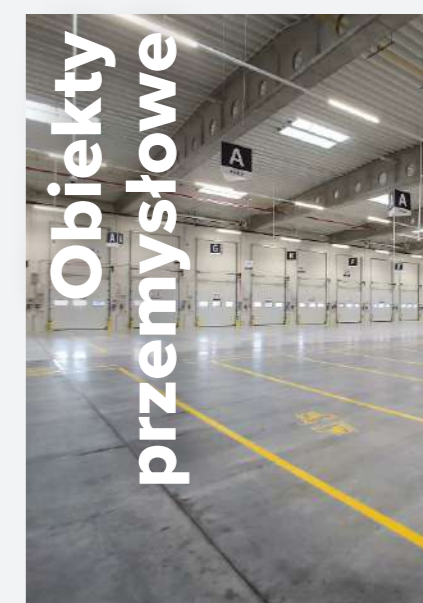
Po rekordowych przychodach osiągniętych w 2018 roku, w 2019 roku przychody i rentowność spadły. Wynik osiągnięty przez Grupę w 2019 roku jest porównywalny do wyniku osiągniętego w 2017 roku. W I kwartale 2018 roku Grupa miała w portfelu do realizacji duże i wysokomarżowe kontrakty w segmencie Prefabrykacja, które nie są standardem w okresie zimowym. Brak podobnych kontraktów w I kwartale 2019 roku w połączeniu z ograniczeniem poziomu inwestycji na rynku, szczególnie w sektorze niemieszkaniowym, przełożył się na gorszy wynik osiągnięty przez Grupę.

W 2019 roku utrzymywały się niskie stopy procentowe, niskie bezrobocie oraz wzrost wynagrodzeń, co miało pozytywny wpływ na popyt w sektorze

mieszkaniowym. Z drugiej strony na całą branżę nadal negatywnie oddziaływały nieprzystępne procedury budowlane, przeciągające się postępowania administracyjne oraz rosnące koszty inwestycji, w tym także wzrastające ceny wykonawstwa (siły roboczej) i materiałów budowlanych. Powyższe sprawiło, że w ostatnich latach poszukiwane są nowe rozwiązania – szczególnie dla rynku mieszkaniowego, ale także w odniesieniu do hal produkcyjno-magazynowych i powierzchni biurowych. Rynek elementów prefabrykowanych jest coraz bardziej docenianym komponentem rynku budowlanego. Wiąże się to z zaletami prefabrykacji w postaci trwałości produkowanych elementów i spełniania przez nie wysokich standardów jakościowych (np. akustycznych), efektywności kosztowej, ograniczonego wpływu na środowisko oraz znaczącego skrócenia czasu budowy.

Inwestycje zrealizowane przez Grupę Pekabex w 2019 roku charakteryzowały się dużym zróżnicowaniem pod względem projektowym, produkcyjnym i logistycznym. Grupa realizowała projekty dla najbardziej wymagających klientów z całej Polski. Doświadczenie w zakresie dużych projektów kubaturowych pozwala jej 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, mieszkaniowe i biurowe, infrastrukturalne, energetyczne, stadiony, parkingi oraz obiekty nietypowe.



3.2

## Znaczące kontrakty

Grupa realizuje również kontrakty obejmujące budynki użyteczności publicznej, jak szkoły czy przedszkola. W 2019 roku Grupa realizowała 5 kontraktów związanych z rozbudową lub budową szkół oraz 3 kontrakty związane z modernizacją lub budową przedszkoli. Ponadto rozpoczęła realizację dużego kontraktu publicznego polegającego na wybudowaniu schroniska dla zwierząt w Poznaniu.

Wybrane spośród ważnych inwestycji komercyjnych realizowanych w 2019 roku zostały przedstawione poniżej.

#### Obiekty biurowe

Listę zrealizowanych obiektów biurowych otwiera kolejny etap inwestycji Olivia Business Centre w Gdańsku. Jest to 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.



W marcu 2019 roku Grupa zakończyła montaż ostatniego z 6 budynków w ramach inwestycji Business Garden Wrocław (etap I i II). Produkcja prowadzona była w trzech zakładach Grupy: w Poznaniu, Bielsku-Białej i Mszczonowie. W sumie wyprodukowano w nich ponad

14 tys. m<sup>3</sup> elementów prefabrykowanych, co umożliwiło udostępnienie klientowi ok. 79 tys. m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej.

W Zielonej Górze Grupa zrealizowała inwestycję biurową dla firmy LIT Polska sp. z o.o. Jest to minimalistyczny, elegancki budynek posiadający 6 kondygnacji nadziemnych. Montaż całej konstrukcji, złożonej z ok. 600 elementów, trwał 8,5 tygodnia; montaż jednej kondygnacji powtarzalnej, łącznie z pracami betonierskimi, zajmował siedmioosobowej brygadzie monterskiej 6 dni roboczych. Zastosowane w inwestycji trójwarstwowe ściany zostały wyprodukowane i zamontowane razem z oknami i parapetami zewnętrznymi.

#### Obiekty handlowe

W 2019 roku Grupa realizowała kontrakt w formule generalnego wykonawstwa polegający na wybudowaniu obiektu handlowo-usługowego sieci Kaufland w Piastowie w aglomeracji warszawskiej. Powierzchnia hali marketu wynosi 5,3 tys. m<sup>2</sup>, a łącznie z wjazdem, parkingami, stacją transformatorową, urządzeniami informacyjnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną inwestycja ma powierzchnię 9,7 tys. m<sup>2</sup>.



Kolejny obiekt handlowy Grupa zrealizowała w Rawie Mazowieckiej (część zakresu budowy). Dobre przygotowanie budowy do montażu elementów wyprodukowanych przez Pekabex, eliminacja potencjalnych zagrożeń oraz zaangażowanie wszystkich działów na każdym

etapie realizacji umożliwiło montaż całej konstrukcji w ciągu 9 dni. Dwukondygnacyjny budynek składa się z 24 słupów o długości ponad 9 m, 50 belek, 171 płyt HC oraz prefabrykowanej klatki schodowej (27 ścian, biegi schodowe, spoczniki).

#### Obiekty magazynowo-logistyczne (przemysłowe)



W 2018 roku Grupa Pekabex rozpoczęła współpracę z Panattoni, polegającą na budowaniu parków magazynowo-przemysłowych w formule kompleksowego wykonawstwa. W 2019 roku współpraca była kontynuowana – Spółka zrealizowała we wspomnianej formule parki Panattoni w Kielcach oraz Bielsku-Białej. W ramach inwestycji w Kielcach w 2019 roku ukończone i rozbudowane zostały dwie hale magazynowo-logistyczne wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą. W Bielsku-Białej powstała hala produkcyjno-magazynowa z zapleczem socjalno-biurowym (etap I inwestycji) o powierzchni zabudowy przekraczającej 27 tys. m<sup>2</sup> (powierzchnia całkowita inwestycji wynosi 57,3 tys. m<sup>2</sup>). Kolejna hala (etap II inwestycji) jest w trakcie realizacji.

Grupa współpracuje również z dużym inwestorem na rynku hal, jakim jest MLP. Dla tej firmy Pekabex buduje kolejne obiekty przemysłowe w okolicach Pruszkowa. Pierwszy etap inwestycji, polegający na wybudowaniu hali magazynowej z zapleczem



biurowym (łącznie 12 tys. m<sup>2</sup>), został zakończony w 2019 roku, kolejne są w trakcie realizacji.

Kolejny kontrakt w kategorii obiekty magazynowe został zrealizowany w formule generalnego wykonawstwa dla spółki Metrix Metal. Polegał on na wybudowaniu obiektu produkcyjno-magazynowego z budynkiem socjalno-biurowym, budynkiem ochrony, wewnętrznym układem drogowym, parkingiem i niezbędną infrastrukturą techniczną. Powierzchnia hali to prawie 7,3 tys. m<sup>2</sup>, budynek biurowy to kolejne 1,2 tys. m<sup>2</sup>, powierzchnia terenów utwardzonych – 9,7 tys. m<sup>2</sup>.

Dla spółki INTERMEBLE Grupa zrealizowała, również w formule generalnego wykonawstwa, kontrakt polegający na wybudowaniu magazynu wysokiego składowania z zapleczem administracyjnym. Powierzchni samego obiektu to 14,1 tys. m<sup>2</sup>, natomiast łączna powierzchnia zabudowy obejmuje 25,8 tys. m<sup>2</sup>.

Już drugą inwestycją Grupa Pekabex zrealizowała jako generalny wykonawca dla firmy Lech Fabrics. W czerwcu 2019 roku, miesiąc przed terminem przewidzianym w umowie, Pekabex przekazał inwestorowi do użytkowania halę produkcyjno-magazynową z dwoma zapleczami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą zewnętrzną. Powierzchnia obiektu, zlokalizowanego w Kostrzynie, wynosi 8 tys. m<sup>2</sup>, a jego kubatura 92,3 tys. m<sup>3</sup>; hala w najwyższym punkcie mierzy 11,94 m.

Dla szwedzkiego inwestora, firmy Catena, Grupa zrealizowała dostawy elementów na trzy hale logistyczno-magazynowe. Kompleks zlokalizowany jest na obrzeżach Malmö, w miejscowości Sunnanå. Łącznie dostarczono 574 elementy o objętości 1440 m<sup>3</sup>. Zakres zlecenia obejmował ściany pełne, warstwowe oraz podwaliny.





### Obiekty mieszkalne

Oprócz pilotażowego projektu mieszkaniowego JA\_SIELSKA, opisanego w innej części raportu, Pekabex realizował inne ciekawe budynki mieszkalne, głównie w Szwecji.



Linaberg 19 to osiedle mieszkaniowe składające się z 12 budynków (370

mieszkań, 41,2 tys. m<sup>2</sup>), zlokalizowane w Sztokholmie. Na jego potrzeby w zakładzie prefabrykacji w Gdańsku wykonane zostały takie elementy jak kolumny, belki, ściany pełne, płyty typu Filigran, balkony, schody oraz ściany dwu- i trójwarstwowe, malowane z wykorzystaniem matrycy RECKLI, z fabrycznie wstawionymi oknami. Była to największa dotychczasowa realizacja Grupy dla szwedzkiego sektora budownictwa mieszkaniowego. Łącznie do montażu użyto ponad 8,5 tys. elementów. Zastosowanie fake jointów nadaje harmonii całości elewacji i sprawia, że po ułożeniu silikonów prawdziwe połączenia pomiędzy prefabrykatami są trudne do rozpoznania.

W 2019 roku Grupa zakończyła także montaż pięcioklatkowego apartamentowca w centrum szwedzkiego Malmö. Projekt KAJ 306 to inwestycja zlokalizowana



obok biurowca Epic, wybudowanego przez Grupę w 2018 roku. Od lipca 2018 roku do końca kwietnia 2019 roku zamontowano ponad 2,5 tys. prefabrykowanych elementów betonowych, wyprodukowanych głównie w gdańskiej fabryce Grupy. Umowa z firmą Skanska obejmowała projektowanie, produkcję, dostawy i montaż.

### 3.3

## Struktura przychodów Pekabex S.A. – segmenty operacyjne

Dane w tys. zł	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Przychody z najmu	10 071	9 965
Opłata za znak towarowy	4 207	4 670
Ogółem	14 278	14 635

Przychody z najmu w 2019 roku stanowiły 70,5% przychodów ogółem, a w 2018 roku – 68,1%. Pekabex S.A. realizuje całość sprzedaży w Polsce.

Głównym odbiorcą Spółki w poszczególnych latach był Pekabex Bet S.A., z którym obroty z tytułu przychodów ze sprzedaży (głównie z tytułu umowy najmu) wyniosły 13 480 tys. zł w 2019 roku oraz 13 797 tys. zł w roku 2018.

Spółka zależna Pekabex Bet była źródłem 94,4% przychodów Pekabex S.A. osiągniętych w roku 2019, zaś w roku 2018 odsetek ten wyniósł 94,3%.

Zarówno w roku 2019, jak i w roku 2018 największym dostawcą Pekabex S.A. był Pekabex Bet S.A.; obroty w każdym z tych okresów przekraczały 10% kosztów (w tym inwestycji) Spółki.

3.4

## Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Pekabex – segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty. Dla celów zarządczych działalność Grupy została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa wyodrębniła następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- » Realizacja kontraktów – prefabrykacja
- » Realizacja kontraktów – usługi budowlane
- » Realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek
- » Usługi produkcyjne
- » Pozostałe

W ramach segmentu Realizacja kontraktów – prefabrykacja Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych, realizowane zarówno w kraju, jak i za granicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty wynikające z kontraktów, gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych (z montażem lub bez), jak również ta część przychodów i kosztów związanych z konstrukcjami prefabrykowanymi, która łączy się z kompleksową realizacją inwestycji.

Z punktu widzenia działalności Grupy jest to najważniejszy segment.

Przychody osiągnięte w nim w roku 2019 wyniosły:

### 405 806 tys. zł

i były niższe o 141 068 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego, co stanowi spadek o 25,8%.

Wysokość przychodów z omawianego segmentu jest związana głównie ze skalą sprzedaży konstrukcji prefabrykowanych Grupy na rynku polskim oraz skandynawskim.

Przychody z segmentu Realizacja kontraktów – usługi budowlane obejmują głównie przychody z kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy obiektu, przy współdziałaniu podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem przychodów związanych z konstrukcjami prefabrykowanymi prezentowanymi w segmencie Realizacja kontraktów – prefabrykacja.

W 2019 roku przychody ze sprzedaży w segmencie Realizacja kontraktów – usługi budowlane wyniosły:

### 312 689 tys. zł

tj. o 9687 tys. zł więcej w porównaniu do 2018 roku. Wzrost ten wynika ze zwiększenia skali realizacji kontraktów w formule kompleksowego wykonawstwa, co było możliwe m.in. dzięki rozpoczęciu w 2018 roku współpracy z wiodącym na rynku europejskim deweloperem powierzchni magazynowych.

Segment Realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek to nowy segment w działalności Grupy, który obejmuje przychody z tytułu sprzedaży lokali w realizowanych przez nią projektach deweloperskich. Spółka Pekabex Development kontynuuje realizację projektu rozpoczętego w 2017 roku, polegającego na wybudowaniu 6 budynków wielorodzinnych w technologii prefabrykowanej.

W I etapie projektu JA\_SIELSKA powstały 2 budynki (56 lokali mieszkalnych). W II etapie realizowana jest budowa 4 budynków (110 mieszkań) i do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania podpisano umowy deweloperskie na 43 lokale mieszkalne oraz kilkadziesiąt rezerwacji.

W październiku 2019 roku spółka Pekabex Development nabyła za 2370 tys. zł działki w miejscowości Józefostaw w związku z planowaną realizacją kolejnego pilotażowego projektu, polegającego na wybudowaniu 12 domów w zabudowie szeregowej. Sprzedaż lokali w ramach tego projektu rozpoczęła się po dacie bilansowej; na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji została podpisana jedna umowa rezerwacyjna.

W 2019 roku Grupa po raz pierwszy rozpoznała przychód w tym segmencie (etap I projektu JA\_SIELSKA). Przychód ujmowany jest w momencie przeniesienia aktem notarialnym własności lokali mieszkalnych i lokali towarzyszących (miejsca postojowe, komórki lokatorskie).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa wykazała w zapasach łącznie 14 669 tys. zł z tytułu realizowanych projektów deweloperskich: 1093 tys. zł z tytułu zakończonego projektu JA\_SIELSKA I, 11 077 tys. zł z tytułu trwającego projektu JA\_SIELSKA II oraz 2499 tys. zł z tytułu rozpoczętego projektu Osiedlowa 43 (Józefostaw). Grupa wykazała również 877 tys. zł z tytułu wpłat dokonanych na rachunki powiernicze spółki Pekabex Development w związku z nabyciem lokali, w tym 4 tys. zł w ramach etapu I i 873 tys. zł w ramach etapu II projektu JA\_SIELSKA.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa wykazała w zapasach 16 134 tys. zł z tytułu realizowanego projektu deweloperskiego (JA\_SIELSKA I) oraz 4888 tys. zł z tytułu wpłat dokonanych na rachunki powiernicze.

W ramach segmentu Usługi produkcyjne Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem usług produkcyjnych – zarówno w kraju, jak i przez oddział w Niemczech. Polegają one na wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez zamawiających, w ich fabrykach. Grupa dostarcza wykwalifikowaną kadrę,

w tym menedżerów, jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

Segmenty operacyjne, z których przychody nie przekroczyły progu istotności, prezentowane są w segmencie Pozostałe i obejmują następujące rodzaje działalności:

- » sprzedaż materiałów
- » najem fabryki oraz pomieszczeń biurowych

- » usługi księgowo, kadrowe, administracyjne, logistyczne i inne
- » refakturowanie

Przychody zrealizowane w poszczególnych segmentach działalności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz w porównywalnym okresie 2018 roku przedstawia poniższa tabela:

tys. zł	Realizacja kontraktów – prefabrykacja	Realizacja kontraktów – usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja pilotażowych projektów	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku						
Przychody od klientów zewnętrznych	405 806	312 689	34 556	15 354	3 642	772 047
Wynik operacyjny segmentu	46 825	20 786	4 757	975	731	74 074
Rentowość operacyjna segmentu*	11,5%	6,6%	13,8%	6,3%	20,1%	9,6%
za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku						
Przychody od klientów zewnętrznych	546 873	303 002	31 583	-	4 885	886 344
Wynik operacyjny segmentu	96 560	4 315	5 567	-	1 349	107 791
Rentowość operacyjna segmentu*	17,7%	1,4%	17,6%	-	27,6%	12,2%

\* Obliczona jako iloraz wyniku operacyjnego segmentu i przychodów segmentu ze sprzedaży.

3.5

## Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Grupy Pekabex

tys. zł	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	zmiana wartościowa w stosunku do 2018 roku	zmiana % w stosunku do 2018 roku	zmiana wartościowa w stosunku do 2017 roku	zmiana % w stosunku do 2017 roku
Sprawozdanie z wyniku							
Przychody ze sprzedaży	772 047	886 344	623 334	-114 297	-12,90%	148 713	23,86%
Koszt własny sprzedaży	652 739	722 145	507 641	-69 406	-9,61%	145 098	28,58%
Zysk z działalności operacyjnej	39 396	67 473	34 972	-28 077	-41,61%	4 442	12,65%
Zysk przed opodatkowaniem	38 001	64 072	32 310	-26 071	-40,69%	5 691	17,61%
Zysk netto	30 496	51 209	25 836	-20 713	-40,45%	4 660	18,04%

Przychody netto ze sprzedaży w 2019 roku wyniosły 772 047 tys. zł i były niższe o 114 297 tys. zł, tj. o 12,90%, od przychodów osiągniętych w 2018 roku, a jednocześnie wyższe o 148 713 tys. zł, tj. o 23,86%, w porównaniu do roku 2017. Równocześnie koszt własny sprzedaży zmniejszył się o 69 406 tys. zł, co stanowi spadek o 9,61% w porównaniu do 2018 roku.

Koszty ogólnego zarządu wyniosły na koniec 2019 roku 32 252 tys. zł i były bardzo zbliżone do analogicznych kosztów w roku poprzednim (32 537 tys. zł). Koszt sprzedaży natomiast wyniósł na koniec 2019 roku 46 538 tys. zł,

co oznacza spadek o 20,84% w porównaniu do roku 2018. Zmiana ta jest wynikiem spadku sprzedaży, z czym łączą się mniejsze koszty np. transportu. Zysk z działalności operacyjnej w 2019 roku wyniósł 39 396 tys. zł, co w porównaniu do zysku osiągniętego w 2017 roku (34 972 tys. zł) oznacza wzrost o 12,65%, a w porównaniu do zysku z roku 2018 – spadek o 41,61% (67 473 tys. zł). Podobnie kształtował się wynik EBITDA, który wyniósł 55 449 tys. zł i był niższy od osiągniętego w 2018 roku (81 903 tys. zł) o 32,30%. Rentowność netto sprzedaży wyniosła 3,95% i była niższa niż w 2018 roku, kiedy osiągnęła poziom 5,78%, ale wyższa niż w 2017 roku, gdy wyniosła 4,14%.

Zauważalny spadek przychodów oraz osiągniętego wyniku jest spowodowany specyfiką kontraktów realizowanych w 2018 roku. W I kwartale wspomnianego roku Grupa realizowała duże i wysokomarżowe kontrakty w segmencie prefabrykacji, które nie są standardem w okresie zimowym. Brak podobnych kontraktów w I kwartale 2019 roku, w połączeniu ze spadkiem poziomu inwestycji na rynku, w szczególności w pierwszym półroczu 2019 roku, przełożył się na niższy wynik osiągnięty przez Grupę.

tys. zł	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	zmiana wartościowa w stosunku do 2018 roku	zmiana % w stosunku do 2018 roku	zmiana wartościowa w stosunku do 2017 roku	zmiana % w stosunku do 2017 roku
Sprawozdanie z wyniku							
Aktywa	753 893	643 081	479 720	110 812	17,23%	274 173	57,15%
Aktywa obrotowe	415 709	383 491	235 539	32 218	8,40%	180 170	76,49%
Środki pieniężne	106 572	95 234	15 719	11 338	11,91%	90 853	577,98%
Aktywa trwałe	338 184	259 590	244 181	78 594	30,28%	94 003	38,50%
Zobowiązania długoterminowe	135 216	83 155	77 753	52 061	62,61%	57 463	73,90%
Zobowiązania krótkoterminowe	309 406	274 567	164 397	34 839	12,69%	145 009	88,21%
Kapitał własny	309 270	285 359	237 570	23 911	8,38%	71 700	30,18%

Na dzień 31 grudnia 2019 roku aktywa Grupy wyniosły 753 893 tys. zł i były wyższe o 110 812 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku. Aktywa trwałe na 31 grudnia 2019 roku były wyższe o 78 594 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2018 roku. Jest to związane ze znacznymi inwestycjami poczynionymi przez Grupę w 2019 roku, w tym z wybudowaniem nowego zakładu produkcyjnego w Gdańsku, co zostało opisane w dalszej części raportu.

Aktywa obrotowe na dzień 31 grudnia 2019 roku były wyższe o 32 218 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2018 roku i wyniosły 415 709 tys. zł. Główne przyczyny wzrostu to:

- » zwiększenie 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 2019 roku były wyższe o 19 434 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2018 roku i wyniosły 242 488 tys. zł. Wzrost należności wynika ze zwiększonego poziomu wyceny, czyli większego zaawansowania kosztowego na kontraktach na koniec 2019 roku;
- » większy stan środków pieniężnych – na koniec 2019 roku Grupa

posiadała na kontach 106 572 tys. zł, co stanowiło 11 338 tys. zł więcej niż na koniec 2018 roku. Środki pieniężne stanowiły na koniec roku ponad 14,1% sumy bilansowej. Na wzrost stanu środków pieniężnych bezpośredni wpływ miał poziom wypracowanego zysku i przepływy z działalności operacyjnej.

Nie uległ istotnej zmianie wartościowej stan zapasów i zarówno na koniec 2019 roku, jak i na koniec 2018 roku oscylował w granicach 60 000 tys. zł.

Kapitał własny Grupy stanowił 41,0% sumy bilansowej i wyniósł 309 270 tys. zł, co stanowiło nominalny wzrost o 23 911 tys. zł w porównaniu do końca roku 2018. W czerwcu 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Pekabex S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy i w lipcu 2019 roku wypłacono akcjonariuszom 7 620 tys. zł z zysku netto wypracowanego w roku 2018.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku były wyższe o 52 061 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2018 roku i wyniosły 135 216 tys. zł. Zmiana spowodowana jest głównie zwiększeniem zobowiązań w związku z kredytami zaciągniętymi na inwestycje Grupy, w tym na nowy

zakład w Gdańsku (zobowiązanie długoterminowe finansowe z tego tytułu na koniec grudnia 2019 roku wyniosło 42 738 tys. zł), nową halę produkcyjną w Mszczonowie i inne inwestycje opisane w niniejszym raporcie.

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku były wyższe o 34 839 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2018 roku i wyniosły 309 406 tys. zł, co stanowiło wzrost o 12,69%. Wzrost ten wynika głównie ze wzrostu zobowiązań handlowych, potwierdzając korelację w zakresie wzrostu wycen.

Dług netto na koniec 2019 roku wyniósł 29 965 tys. zł i w porównaniu do roku 2018, kiedy był ujemny (-4 263 tys. zł), wzrósł o 34 228 tys. zł. Jest to konsekwencja zwiększenia się zadłużenia odsetkowego, związanego z realizacją inwestycji przez Grupę.

Grupa realizuje swoją politykę inwestycyjną w celu zwiększenia efektywności produkcji oraz zwiększania parametrów jakościowych produkowanych elementów oraz podnoszenia poziomu bezpieczeństwa i warunków pracy.

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

	2019	2018	2017	zmiana % w stosunku do 2018 roku	zmiana w tys. zł	zmiana % w stosunku do 2017 roku	zmiana w tys. zł
EBIT [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej)	39 396	67 473	34 972	-41,61%	-28 077	12,65%	4 424
EBIDA [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)	55 449	81 903	47 908	-32,30%	-26 452	15,74%	7 541
<b>Wskaźniki rentowności</b>							
Rentowność majątku (wynik finansowy netto / suma aktywów)	4,05%	7,96%	5,39%				
Rentowność kapitałów własnych (wynik finansowy netto / kapitał własny na koniec okresu)	9,86%	17,95%	10,88%				
Rentowność netto sprzedaży (wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów)	3,95%	5,78%	4,14%				
<b>Wskaźniki płynności</b>							
Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)	1,34	1,40	1,43				
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	1,70	1,80	1,98				
<b>Pozostałe istotne:</b>							
Dług netto (suma zobowiązań finansowych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	29 965	-4 263	46 531				
EBIDTA LTM (EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)	55 449	81 903	47 908				
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM (dług netto / EBIDTA LTM)	0,54	-0,05	0,97				
Współczynnik finansowy (kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)	0,41	0,44	0,5				

## 3.6

## Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Pekabex S.A.

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	zmiana wartościowa w stosunku do 2018 roku	zmiana % w stosunku do 2018 roku	zmiana wartościowa w stosunku do 2017 roku	zmiana % w stosunku do 2017 roku
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>							
Przychody ze sprzedaży	14 278	14 635	14 037	-357	-2,44%	241	1,72%
Zysk ze sprzedaży brutto	10 068	10 329	9 001	-261	-2,52%	1 067	11,86%
Koszty ogólnego zarządu	3 340	2 979	2 722	361	12,13%	618	22,72%
Pozostałe przychody operacyjne	1 473	922	1 343	551	59,81%	130	9,71%
Pozostałe koszty operacyjne	461	123	527	338	274,46%	-66	-12,60%
Zysk z działalności operacyjnej	7 741	8 148	7 095	-407	-5,00%	646	9,10%
Przychody finansowe	2 560	5 943	1 877	-3 383	-56,93%	683	36,38%
Koszty finansowe	904	508	51	396	77,98%	853	1672,85%
Zysk przed opodatkowaniem	9 397	13 584	8 920	-4 187	-30,83%	477	5,34%
Zysk netto	7 320	11 660	7 221	-4 340	-37,22%	99	1,37%
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>							
Aktywa	191 243	185 940	154 968	5 303	2,85%	36 275	23,41%
Aktywa obrotowe	46 410	22 771	12 920	23 639	103,81%	33 490	259,21%
Aktywa trwałe	144 833	163 169	142 048	-18 336	-11,24%	2 785	1,96%
Zobowiązania długoterminowe	35 153	30 980	9 721	4 173	13,47%	25 432	261,62%
Zobowiązania krótkoterminowe	5 673	4 422	5 236	1 251	28,29%	437	8,35%
Kapitał własny	105 417	150 538	140 011	-121	-0,08%	10 406	7,43%

W 2019 roku przychody netto ze sprzedaży wyniosły 14 278 tys. zł, a więc były porównywalne do osiągniętych w roku poprzednim (14 635 tys. zł) oraz w roku 2017. Zysk ze sprzedaży brutto wyniósł 10 068 tys. zł i w porównaniu do zysku osiągniętego w 2018 roku (10 329 tys. zł) również nie wystąpiły istotne zmiany.

Koszty ogólnego zarządu wyniosły 3 340 tys. zł i były wyższe o 361 tys. zł, tj. o 12,13%, w stosunku do poprzedniego roku.

Zysk z działalności operacyjnej w 2019 roku wyniósł 7741 tys. zł i w porównaniu do zysku osiągniętego w 2018 roku (8148 tys. zł) spadł o 5,00%. Przychody finansowe spadły o 3383 tys. zł z powodu niższej dywidendy otrzymanej w 2019 roku (w roku 2018 dywidenda od Pekabex Pref S.A. wyniosła 3487 tys. zł).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku aktywa Spółki wynosiły 191 243 tys. zł i były

wyższe o 2,85% w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku. Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2019 roku były niższe o 18 336 tys. zł niż rok wcześniej, co wynika z ujęcia aktywów finansowych (obligacje spółek powiązanych, których termin wykupu przypada w 2020 roku) w wysokości 21 775 tys. zł w części rótkoterminowej.

Aktywa obrotowe na dzień 31 grudnia 2019 roku były wyższe o 23 639 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wynikał głównie ze wzrostu w pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty, która na dzień 31 grudnia 2019 roku osiągnęła poziom 15 273 tys. zł, o 6418 tys. zł wyższy niż na koniec 2018 roku, oraz z przeniesienia aktywów finansowych z aktywów trwałych do aktywów obrotowych.

Kapitał własny stanowił 78,65% sumy bilansowej i wyniósł 150 417 tys. zł, co oznacza nominalny spadek o 121 tys. zł (skutek wypłaty dywidendy).

Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe nieco wzrosły; jest to związane głównie ze wzrostem zobowiązań finansowych. Spółka zaciągnęła kredyt inwestycyjny na realizację hali logistycznej z przeznaczeniem na wynajem, co opisano w innej części niniejszego raportu. Na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązanie z tego tytułu wyniosło 4445 tys. zł.

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

	2019	2018	2017	zmiana % w stosunku do 2018 roku	zmiana w tys. zł	zmiana % w stosunku do 2017 roku	zmiana w tys. zł
EBIT [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej)	7 741	8 148	7 095	-5%	-407	9%	646
EBITDA [tys. zł] (wynik powiększony o amortyzację)	10 114	11 248	10 100	-10%	-1134	0%	14
<b>Wskaźniki rentowności</b>							
Rentowność majątku (wynik finansowy netto / suma aktywów)	4,05%	6,27%	4,66%				
Rentowność kapitałów własnych (wynik finansowy netto / kapitał własny na koniec okresu)	5,15%	7,75%	5,16%				
Rentowność netto sprzedaży (wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów)	54,22%	79,67%	51,44%				
<b>Wskaźniki płynności</b>							
Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)	8,18	5,15	2,47				
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	4,68	5,25	10,36				





Wpływ na działalność Grupy w 2019 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.

#### Budowa nowego zakładu produkcyjnego 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 będzie uprawniona do zwolnienia podatkowego. Warunkiem skorzystania ze zwolnienia, na podstawie zezwolenia i decyzji zmieniającej, jest 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.

W 2018 roku spółka zawarła z Gdańską Agencją Rozwoju Gospodarczego sp. z o.o. umowę przenoszącą własność nieruchomości gruntowej o powierzchni 24 549 m<sup>2</sup>, położonej na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Spółka nabyła nieruchomość za 5892 tys. zł netto.

Kolejnym krokiem w realizacji inwestycji, równoległym do uzyskiwania dokumentów wymaganych do rozpoczęcia budowy, był zakup nowoczesnej linii technologicznej. W 2018 roku Kokoszki Prefabrykacja S.A. zawarła ze spółką EBAWE Anlagentechnik GmbH



z siedzibą w Eilenburgu w Niemczech umowę na dostawę i montaż innowacyjnej linii technologicznej do produkcji prefabrykowanych elementów betonowych. Wartość kontraktu wraz z dostawą wyniosła 7151 tys. euro.

Z dniem 18 kwietnia 2019 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja podpisała z firmą Le Officine Riunite – Udine S.p.A z siedzibą w Basaldella di Campoformido we Włoszech umowę, której przedmiotem jest dostawa i montaż wężła betoniarского do wytwarzania elementów prefabrykowanych. Wartość umowy wyniosła 1075 tys. euro.

Budowa zakładu (zrealizowana wewnątrz przez Grupę Pekabex) i zakup nowoczesnych technologii został sfinansowany głównie kredytem inwestycyjnym. 14 marca 2019 roku Kokoszki Prefabrykacja podpisała z bankiem BNP Paribas (i) umowę linii akredytów, (ii) umowę o kredyt nieodnawialny, (iii) umowę wielocelowej linii kredytowej oraz (iv) umowę ramową dotyczącą transakcji walutowych i pochodnych. Umowa linii akredytów określa maksymalną wysokość limitu kredytowego na kwotę 4700 tys. euro, umowa o kredyt nieodnawialny

ustanawia jego kwotę na 45 300 tys. zł, a okres kredytowania na 120 miesięcy. Środki z wielocelowej linii kredytowej w wysokości 7000 tys. zł w dużej mierze są przeznaczone na kapitał obrotowy, niezbędny dla nowego zakładu.

Aneksem z dnia 24 marca 2020 roku wartość udzielonego spółce kredytu inwestycyjnego została zwiększona do 61 400 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. Fabryka jest jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie. Będzie się w niej odbywać 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 będą wykorzystywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego w Polsce, ale mogą być również eksportowane, w szczególności do krajów skandynawskich. Zakup linii technologicznej jest odpowiedzią oraz strategią Pekabex na dostrzegalne

w sektorze budowlano-produkcyjnym problemy z dostępnością siły roboczej i postępujący wzrost kosztów zatrudnienia. Dzięki wybudowaniu zakładu Grupa uzupełni 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.

Wartość inwestycji zaprezentowana w księgach w rzeczowych aktywach trwałych w trakcie budowy wyniosła na dzień 31 grudnia 2019 roku 64 966 tys. zł (bez wartości działki).

#### Budowa hali nr 4 w Mszczonowie

W IV kwartale 2018 roku Grupa rozpoczęła rozbudowę swojego zakładu produkcyjnego w Mszczonowie, polegającą na budowie nowej hali do produkcji elementów zbrojonych: ścian, słupów, belek. Powierzchnia zabudowy wynosi 11 700 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia samej hali to 6900 m<sup>2</sup>, a powierzchnia magazynu wyrobów gotowych to 4800 m<sup>2</sup>.

Budowa jest finansowana przez bank BNP Paribas, z którym z dniem 5 kwietnia 2019 roku spółka Pekabex Inwestycje II zawarła umowę o kredyt nieodnawialny. Kwota udzielonego kredytu wynosi 10 000 tys. zł, natomiast okres kredytowania został

ustalony na 84 miesiące od podpisania umowy.

Grupa rozpocznie produkcję w nowej hali w 2020 roku. Wartość rzeczowych aktywów trwałych w trakcie wytwarzania ujęta w księgach na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 8689 tys. zł.

#### JA\_SIELSKA w Poznaniu

Inwestycja jest prowadzona przez spółkę Pekabex Development od 2017 roku. W I etapie wybudowała ona 2 budynki, łącznie 56 mieszkań. Budowa trwała ok. 9 miesięcy, a sam montaż 9 tygodni. Kolejne piętra powstawały w przeciągu 8 dni roboczych: 4 dni zajmował montaż elementów prefabrykowanych, pozostałe 4 dni były potrzebne na wykonanie okablowania instalacji elektrycznej oraz dobrojenie i wypełnienie spoin pomiędzy elementami.

Na dzień publikacji niniejszego raportu spółka Pekabex Development zakończyła sprzedaż wszystkich mieszkań we wspomnianych budynkach. Przychód z tego etapu i związane z nim koszty są rozpoznawane po przeniesieniu własności mieszkań aktami notarialnymi. Większość przychodów została rozpoznana w drugiej połowie 2019 roku.

W dniu 29 sierpnia 2019 roku spółka otrzymała pozwolenie na budowę dla II etapu inwestycji. W jego ramach wybudowane zostaną 4 budynki mieszkalne, w których znajdzie się 108 mieszkań. W marcu 2019 roku spółka rozpoczęła rezerwację i sprzedaż dla tego etapu. Na dzień publikacji niniejszego raportu ok. 70% lokali mieszkalnych jest już zajętych, tzn. podpisano umowę deweloperską lub zarezerwowano lokal.

Budowa II etapu również jest finansowana przez bank BNP Paribas, z którym z dniem 16 maja 2019 roku spółka Pekabex Development podpisała aneks do umowy kredytu, udostępniający jej drugą transzę kredytu w wysokości 24 000 tys. zł na okres do dnia 31 lipca 2022 roku.

Sukces projektu znacznie ułatwi promocję zastosowań technologii prefabrykowanej w budownictwie mieszkaniowym. Dotyczy to zarówno projektów, w których Grupa występowałaby w roli inwestora, jak i współpracy z deweloperami, w ramach której byłaby wykonawcą konstrukcji prefabrykowanej. Grupa zamierza wykorzystać doświadczenie zdobyte na rynku skandynawskim i zwiększyć skalę działalności, oferując technologię rzadko w Polsce stosowaną, ale bardzo obiecującą, zwłaszcza w kontekście rosnących kosztów pracy. Dla klientów szczególnie ważny jest krótki czas budowy.



**Domy szeregowe Osiedlowa 43**

W dniu 29 października 2019 roku spółka Pekabex Development nabyła za 2370 tys. zł działki w miejscowości Józefostaw w związku z planowaną realizacją kolejnego pilotażowego projektu, polegającego na wybudowaniu 12 domów w zabudowie szeregowej. 16 grudnia 2019 roku zostało wydane pozwolenie na budowę. Spółka planuje zakończenie inwestycji w 2020 roku.

W projekcie przewidziano wiele ekologicznych i nowoczesnych rozwiązań, takich jak:

- » fotowoltaika
- » pasywna ochrona przed przegrzaniem
- » ogrzewanie ściennie (gazowe)
- » master switch i smart home
- » wentylacja z rekuperacją ciepła i filtrami klasy F9

Ponadto, wszystkie przegrody planowanych budynków będą spełniać zastrzeżone wymogi dotyczące

izolacyjności (WT 2021) – ich parametry będą podobne jak w budynkach pasywnych.

Inwestycja będzie finansowana głównie ze środków pochodzących z kredytu inwestycyjnego; 26 lutego 2020 roku firma Pekabex Development S.A. podpisała z PKO Bankiem Polskim S.A. stosowną umowę. Kredyt, w wysokości 6440 tys. zł, powinien zostać spłacony do 31 grudnia 2021 roku.

**Hala deweloperska w Poznaniu**

W 2019 roku Spółka zrealizowała I etap budowy hali deweloperskiej, będącej nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową. 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, który rozpoczął się już po dniu bilansowym, polega na dostosowaniu hali do wymagań najemcy; Spółka skomercjalizowała

połowę obiektu (umowa najmu została podpisana w styczniu 2020 roku) i prowadzi działania zmierzające do wynajęcia pozostałej części inwestycji. Spółka nie wyklucza również sprzedaży hali nabywcy zewnętrznemu.

Szacowana wartość inwestycji (łącznie z działką) po zakończeniu wszystkich prac to ok. 11 000 tys. zł. Inwestycja jest podzielona na 2 moduły, z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni, oraz elastyczne moduły biurowe, jedno- lub dwukondygnacyjne, z możliwością aranżacji przestrzeni. Dzięki zastosowaniu konstrukcji prefabrykowanej zoptymalizowano przestrzeń budynku oraz uzyskano wysokie parametry odporności ogniowej i odporności na czynniki zewnętrzne.

26 marca 2020 roku wydano pozwolenie na użytkowanie dla wynajętej części hali.

**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 są 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 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 zabezpieczone może zostać mniej niż 100% ekspozycji, a w niezwykle korzystnych warunkach rynkowych ekspozycja może pozostać niezabezpieczona do czasu ich zmiany na niekorzystne.

W 2019 roku Grupa zawarła dwie nowe umowy zabezpieczające ją przed ryzykiem stopy procentowej.

Z dniem 11 lipca 2019 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja zawarła z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. transakcję zamiany stopy procentowej (Interest Rate Swap, IRS). Jej przedmiotem była zamiana zmiennej stopy procentowej udzielonego kredytu nieodnawialnego, WIBOR 3M, na stałą stopę procentową w wysokości 1,98%. Stała stopa procentowa będzie obowiązywać od 7 września 2020 roku do 14 marca 2029 roku. Transakcja została zawarta na całą kwotę do spłaty i cały okres

kredytowania na dzień 7 września 2020 roku, tj. na kwotę 44 860 tys. zł. Po dniu bilansowym podpisany został aneks zwiększający kwotę udzielonego kredytu.

Z dniem 16 sierpnia 2019 roku Emitent zawarł z bankiem DNB Bank Polska S.A. transakcję IRS polegającą na zabezpieczeniu stałej stopy procentowej obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę w 2018 roku. Przedmiotem transakcji jest zamiana zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M na stałą stopę procentową w wysokości 1,57%. Stała stopa procentowa będzie obowiązywać od 23 grudnia 2019 roku do 22 czerwca 2022 roku. Transakcja została zawarta na całą wartość emisji obligacji serii A, tj. na kwotę 20 000 tys. zł.

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 wiarygodności 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 ściągalności.

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 krótkoterminowo inwestuje nadwyżki finansowe w lokaty typu overnight oraz lokaty terminowe, docelowo stanowią one wkład własny w realizowanych inwestycjach.

W 2019 roku Emitent oraz spółki od niego zależne nie dokonywały inwestycji kapitałowych w jednostki spoza Grupy Kapitałowej. Transakcja, która miała miejsce w ramach Grupy Pekabex, dotyczyła zwiększenia kapitału zakładowego spółki Pekabex Development.

16 grudnia 2019 roku Zgromadzenie Wspólników Pekabex Development



sp. z o.o. podwyższyło kapitał zakładowy spółki o 1 udział, tj. o 50 zł, który został objęty w całości przez jedynego wspólnika spółki, Pekabex S.A., za wkład pieniężny o wartości 1 000 050 zł. Z dniem 21 stycznia 2020 roku podwyższenie zostało zarejestrowane przez sąd rejonowy właściwy dla spółki. Powyższa transakcja nie wpłynęła na strukturę Grupy.

3.10

## Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki

W 2019 roku nastąpiły następujące zmiany w zakresie umów kredytowych Grupy:

### Aneks do umowy o limit kredytowy (DNB Bank Polska S.A.)

29 stycznia 2019 roku spółka Pekabex Bet podpisała z DNB Bank Polska aneks nr 31 do umowy z dnia 29 września 2008 roku o limit kredytowy z przeznaczeniem na akredytywy dokumentowe, gwarancje bankowe oraz kredyt w rachunku bieżącym. Aneks zwiększył limit kredytowy do maksymalnej wysokości 120 000 tys. zł oraz wydłużył okres wykorzystania linii kredytowej do 30 listopada 2020 roku, a także dzień ostatecznej spłaty do 29 listopada 2030 roku.

### Umowy kredytowe Kokoszki Prefabrykacja S.A. (BNP Paribas Bank Polska S.A.)

14 marca 2019 roku Kokoszki Prefabrykacja podpisała z bankiem BNP Paribas: (i) umowę linii akredytyw, (ii) umowę o kredyt nieodnawialny, (iii) umowę wielocelowej linii kredytowej oraz (iv) umowę ramową dotyczącą transakcji walutowych i pochodnych. Umowa linii akredytyw określa maksymalną wysokość limitu kredytowego na kwotę 4700 tys. euro, a okres kredytowania do września 2020 roku. Umowa o kredyt nieodnawialny ustanawia kwotę kredytu w wysokości 45 300 tys. zł, a okres kredytowania na 120 miesięcy. Umowa wielocelowej linii kredytowej ustala kwotę limitu na 7000 tys. zł, a okres kredytowania na 120 miesięcy. Umowa ramowa została zawarta na czas

nieokreślony, a ustalony dla niej limit transakcyjny dla transakcji na stopę procentową wynosi 2333 tys. zł.

Celem zawarcia umowy o kredyt nieodnawialny oraz umowy linii akredytyw było finansowanie i refinansowanie kosztów budowy nowego zakładu produkcji prefabrykatów w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku. Celem zawarcia umowy wielocelowej linii kredytowej jest natomiast finansowanie działalności operacyjnej prowadzonej we wspomnianej inwestycji.

### Umowa o kredyt nieodnawialny Pekabex Inwestycja II S.A. (BNP Paribas Bank Polska S.A.) Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej i umowy ramowej Pekabex Bet S.A. (BNP Paribas Bank Polska S.A.)

5 kwietnia 2019 roku spółka Pekabex Inwestycja II zawarła z bankiem BNP Paribas umowę o kredyt nieodnawialny. Jej celem jest finansowanie oraz refinansowanie inwestycji polegającej na rozbudowie zakładu produkcyjnego spółki znajdującego się w Mszczonowie (budowa nowej hali produkcyjnej, zakup i modernizacja wyposażenia hali). Kwota udzielonego kredytu wynosi 10 000 tys. zł.

5 kwietnia 2019 roku spółka Pekabex Bet podpisała z BNP Paribas aneks nr 16 do umowy wielocelowej linii kredytowej oraz aneks nr 1 do umowy ramowej. Pierwszy z wspomnianych aneksów zakłada zwiększenie kwoty limitu do 78 000 tys. zł oraz wydłuża okres kredytowania do 120 miesięcy od dnia jego podpisania, a także bieżący okres udostępnienia kredytu do dnia 30 listopada 2020 roku.

### Aneks do umowy o kredyt nieodnawialny Pekabex Development sp. z o.o. (BNP Paribas Bank Polska S.A.)

16 maja 2019 roku spółka Pekabex Development zawarła z BNP Paribas aneks do umowy o kredyt nieodnawialny z dnia 19 kwietnia 2018 roku. Zawarcie aneksu związane jest z realizacją II etapu

projektu budowlanego polegającego na budowie 4 bloków mieszkalnych na nieruchomości w Poznaniu przy ul. Jasielskiej 9. Na podstawie zawartego aneksu bank udostępnił spółce drugą transzę kredytu w wysokości 24 000 tys. zł na okres do dnia 31 lipca 2022 roku. Kredyt zostanie wypłacony w transzach, zależnych od postępu robót.

### Umowa kredytu inwestycyjnego Pekabex S.A. (PKO BP S.A.)

30 września 2019 roku Emitent podpisał z bankiem PKO BP umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 8131 tys. zł. Celem zawarcia umowy jest refinansowanie i finansowanie kosztów budowy hali magazynowo-produkcyjnej z częścią socjalno-biurową w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów.

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

**Aneks do umowy kredytu inwestycyjnego Kokoszki Prefabrykacja S.A. (PKO BP S.A.)**  
28 października 2019 roku spółka Pekabex Bet zawarła z bankiem PKO BP aneks nr 1 do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 6 marca 2017 roku, na podstawie którego bank zwiększył przyznany spółce limit kredytowy wielocelowy do kwoty 60 000 tys. zł. W konsekwencji zawarcia aneksu spółka zależna Emitenta, Kokoszki Prefabrykacja, ustanawiając wspólne zabezpieczenia zawarła z bankiem aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 6 marca 2017 roku, na podstawie którego zwiększyła zabezpieczenia umowne.

Po dniu bilansowym, tj. 31 grudnia 2019 roku, Grupa zawarła następujące umowy i aneksy do istniejących umów:

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

26 lutego 2020 roku spółka Pekabex Development podpisała z bankiem PKO BP umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 6440 tys. zł, przeznaczonego na refinansowanie

i finansowanie kosztów netto budowy 12 lokali mieszkalnych w zabudowie szeregowej w Józefostawiu przy ul. Osiedlowej.

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

4 marca spółka Pekabex Bet podpisała z bankiem PKO BP aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego 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 Bank Polska S.A.)

23 marca 2020 roku spółka Pekabex Bet podpisała z bankiem BNP Paribas aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej z dnia 26 marca 2013 roku, wydłużający bieżący okres

udostępnienia kredytu do dnia 30 listopada 2021 roku

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

24 marca 2020 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja podpisała z bankiem BNP Paribas aneksy do (i) umowy o kredyt nieodnawialny, (ii) umowy wielocelowej linii kredytowej oraz (iii) umowy ramowej dotyczącej transakcji walutowych i pochodnych. Aneks do umowy o kredyt nieodnawialny zwiększa kwotę kredytu do wysokości 61 400 tys. zł. Ze względu na wspólne zabezpieczenia zawarte zostały także aneksy do umowy wielocelowej linii kredytowej oraz do umowy ramowej. Celem zawarcia aneksu do umowy o kredyt nieodnawialny jest głównie refinansowanie poniesionych

zwiększonych kosztów budowy nowego zakładu Grupy w Gdańsku.

W związku z podpisaniem wyżej wymienionych umów oraz aneksów doszło do ustanowienia nowych zabezpieczeń i zmian w istniejących. Więcej szczegółów na ten temat znajduje się w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W 2019 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.



3.11

## Udzielone pożyczki

W roku 2019 oraz 2018 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 powiązanimi na warunkach innych niż rynkowe

W 2019 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 2019 roku oraz

stan zobowiązań i należności wobec podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały przedstawione w dodatkowych informacjach do odpowiednio jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.13

## Umowy przewidujące rekompensatę dla osób zarządzających w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia

W 2019 roku nie obowiązywały żadne tego typu umowy.



3.14

## Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje

Wartość poręczeń oraz gwarancji (w tys. zł) przedstawiała się na dzień 31 grudnia 2019 roku następująco:

	31.12.2019	31.12.2018
Wobec pozostałych jednostek:	-	-
Poręczenie spłaty zobowiązań	1 471	971
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	157 478	131 496
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>158 949</b>	<b>132 467</b>

Poręczenia spłaty zobowiązań, zabezpieczające zobowiązania handlowe, udzielane są wyłącznie spółkom wchodzącym 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 2019 roku wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami

wynosiła łącznie 9760 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła ona 6843 tys. zł.

Ponadto, spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 16 461 tys. zł.

Poniżej przedstawiono udzielone poręczenia kredytów obowiązujące na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2019	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 wysokości 120 000 tys. zł » linia akredytów do wysokości 25 000 tys. zł » kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 40 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 61 053 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 0 zł Kredyty odnawialne – 0 zł	30.11.2020	29.11.2031	Pekabex Bet	Pekabex Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	180 000
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 4000 tys. zł » linia akredytów do wysokości 5000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 47 058 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 0 zł Kredyty odnawialne – 0 zł	30.11.2020	31.03.2032	Pekabex Bet	Pekabex Pekabex Pref Pekabex Inwestycje II Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	85 800
BNP Paribas S.A.	30 000	Kredyt inwestycyjny	16 287	16.12.2022	18.12.2025	Pekabex Inwestycje II	Pekabex Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	45 000
BNP Paribas S.A.	37 200	Kredyt nieodnawialny	5 689	31.07.2022	31.07.2025	Pekabex Development	Pekabex Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Pekabex Inwestycje II	26 400

Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2019	Data obowiązywania umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia
BNP Paribas S.A.	45 300	Kredyt inwestycyjny	44 448	14.03.2029	14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A.	49 830
BNP Paribas S.A.	20 019**	Linia akredytyw	3 960*	28.09.2020	14.09.2023	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A.	22 612*
BNP Paribas S.A.	7 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania zamiennie na: » gwarancje do wysokości 7000 tys. zł » kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 7000 tys. zł (możliwy do wykorzystania od 1 marca 2020 roku)	0	30.06.2021	14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A.	7 700
BNP Paribas S.A.	10 000	Kredyt nieodnawialny	5 946	05.04.2026	31.03.2029	Pekabex inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	11 000
PKO BP S.A.	30 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: » gwarancje do wysokości 60 000 tys. zł » kredyt w rachunku bieżącym do 10 000 tys. zł » kredyt odnawialny do wysokości 15 000 tys. zł	21 913	31.12.2026	31.12.2028	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex Bet	30 000
PKO BP S.A.	60 000	Sublimit na gwarancje – 18 816 tys. zł*		06.03.2020	06.03.2024	Pekabex Bet	Pekabex S.A.	60 000
PKO BP S.A.	8 131	Kredyt inwestycyjny	4 445	30.03.2022	30.03.2024	Pekabex S.A.	Pekabex Bet	12 197

\* Zobowiązanie pozabilansowe.

\*\* Kwota denominowana w EUR, przeliczona po kursie bilansowym 4,2585.



Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja wykorzystwała posiadaną linię akredytyw w wysokości 930 tys. euro. Wystawiona akredytywa stanowiła zabezpieczenie płatności na rzecz dostawców linii technologicznej oraz węzła betoniarskiego dla nowego zakładu produkcyjnego Grupy. Okres jej ważności wygaś w I kwartale 2020 roku.

Po dniu bilansowym Grupa zawarła następujące umowy i aneksy do istniejących umów mające wpływ na obowiązujące poręczenia:

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

26 lutego 2020 roku spółka Pekabex Development podpisała z bankiem PKO BP umowę kredytu

inwestycyjnego w wysokości 6440 tys. zł. Jego zabezpieczenie stanowi m.in. poręczenie w wysokości 9666 tys. zł, udzielone na mocy Kodeksu cywilnego przez Pekabex Bet i Pekabex S.A. Obowiązuje ono do 31 grudnia 2024 roku.

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

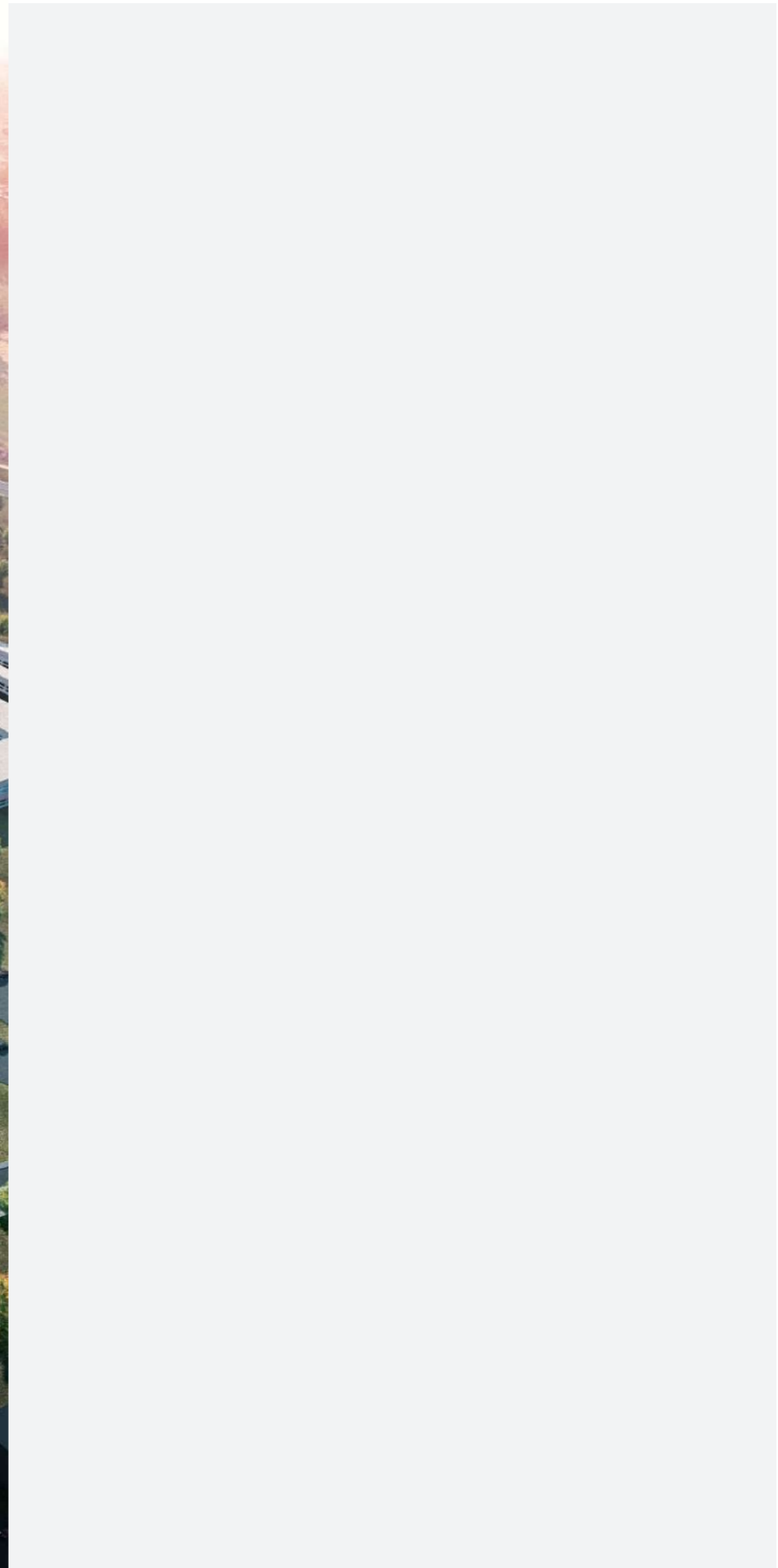
23 marca 2020 roku spółka Pekabex Bet podpisała z bankiem BNP Paribas aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej z dnia 26 marca 2013 roku, wydłużający bieżący okres udostępnienia kredytu do 30 listopada 2021 roku. W związku z podpisaniem aneksu okres obowiązywania poręczeń udzielonych przez Pekabex S.A., Pekabex Pref oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji został wydłużony do 14 grudnia 2034 roku.

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

24 marca 2020 roku Kokoszki Prefabrykacja podpisała z bankiem BNP Paribas aneksy do (i) umowy o kredyt nieodnawialny, (ii) umowy wielocelowej linii kredytowej oraz (iii) umowy ramowej dotyczącej transakcji walutowych i pochodnych. Aneks do umowy o kredyt nieodnawialny zwiększa kwotę kredytu do wysokości 61 400 tys. zł. Ze względu na wspólne zabezpieczenia zawarte zostały także aneksy do umowy wielocelowej linii kredytowej oraz do umowy ramowej. Jednym z zabezpieczeń jest poręczenie udzielone przez Pekabex Bet oraz Pekabex S.A. na mocy prawa cywilnego, które zostało zwiększone do wysokości 67 540 tys. zł.

4.0

# Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego





## 4.1

## Wskazanie zbioru zasad, któremu podlega Pekabex S.A.

Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. niniejszym oświadcza, że Spółka i jej organy w 2019 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 uprawnionego 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. Statut oraz obowiązujące dokumenty wewnętrzne Spółki nie nakładają na członków Zarządu obowiązku informacyjnego w powyższym zakresie.

### 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 umożliwiona 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.

Spółka nie stosuje powyższej rekomendacji. Wynagrodzenia członków Zarządu ustalane

są decyzją Rady Nadzorczej na podstawie postanowień Statutu Spółki i odpowiadają kwalifikacjom i zakresowi obowiązków poszczególnych osób. Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez Walne Zgromadzenie. Wysokość wynagrodzenia poszczególnych członków Rady Nadzorczej, jak również menedżerów wyższego szczebla, uzależniona jest od zakresu obowiązków oraz odpowiedzialności.

### 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 z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń.

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

10 kwietnia 2019 roku Pekabex S.A. otrzymała od Nationale Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. („Nationale Nederlanden”) zawiadomienie na podstawie art. 69 i art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Nationale Nederlanden poinformowało nim o zwiększeniu stanu posiadania akcji Spółki skutkującym uzyskaniem udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy przekraczającego 5%.

W dniu 18 czerwca 2019 roku doszło do wydania, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego przyjętego uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 11 października 2016 roku, 210 884 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 210 884 głosów na Walnym Zgromadzeniu Jednostki Dominującej. W dniu 18 września 2019 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. otrzymała zaświadczenie

**Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku kształtował się następująco (informacje o akcjonariuszach posiadających więcej niż 5% akcji w kapitale zakładowym Spółki):**

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)
Opoka II FIZ	9 784 585	9 784 585	39,81%	39,81%	9 784 585
Cantorelle Limited	2 838 658	2 836 658	11,55%	11,55%	2 838 658
Fernik Holdings Limited	2 046 722	2 046 722	8,33%	8,33%	2 046 722
Nationale Nederlanden	1 314 065	1 314 065	5,35%	5,35%	1 314 065
Pozostali łącznie	8 595 678	8 595 678	34,97%	34,97%	8 595 678
<b>Razem</b>	<b>24 579 708</b>	<b>24 579 708</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>24 579 708</b>

o zarejestrowaniu przez sąd rejestrowy z dniem 13 września 2019 roku podwyższenia kapitału podstawowego Spółki.

Po rejestracji akcji kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosi 24 579 708 zł, na co składa się 24 579 708 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 24 579 708 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
- » 366 684 akcje serii C

Po wydaniu akcji warunkowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 359 707 zł.

Akcje zarejestrowane w III kwartale 2019 roku zostały w całości objęte przez pozostałych akcjonariuszy, stąd zmianie uległ udział oszczędnych akcjonariuszy w liczbie głosów i kapitale akcyjnym: w porównaniu do dnia bilansowego 31 grudnia 2018 roku: Opoka II FIZ spadek z 40,15%

do 39,81%, Cantorelle Limited spadek z 11,65% do 11,55%, bez zmian Fernik Holdings Limited (8,33%), udział Nationale Nederlanden (inwestor nie widniał w zestawieniu na koniec 2018 roku) 5,35%, pozostali akcjonariusze łącznie – spadek z 39,87% do 34,97%

Poprzez podwyższenie kapitału podstawowego z tytułu emisji akcji serii C wzrosła liczba akcji posiadanych przez Wiceprezesa Zarządu Przemysława Borka (wzrost o 14 500 akcji) oraz liczba akcji posiadanych przez Wiceprezesa Zarządu Beatę Żaczek (wzrost o 13 000 akcji).

Z dniem 9 września oraz z dniem 23 września 2019 roku Pan Robert Jędrzejowski nabył odpowiednio 15 000 oraz 1144 akcje Spółki.

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

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2019	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2018
Robert Jędrzejowski (pośrednio poprzez Fernik Holdings Ltd) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	8,33%	8,33%
Maciej Grabski (pośrednio poprzez Pekabex Wykup Managerski S.A.) – Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A.*	1,33%	1,34%
Przemysław Borek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,61%	0,56%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,32%	0,27%

\* Według oświadczenia będącego w posiadaniu Spółki, na dzień 13 marca 2020 roku Pan Maciej Grabski był również posiadaczem 100% certyfikatów inwestycyjnych (pośrednio i bezpośrednio) funduszu Opoka II FIZ, posiadającego 39,81% akcji Spółki.

Po dniu bilansowym, w lutym 2020 roku, Pan Robert Jędrzejowski zbył 15 519 szt. posiadanych akcji. Zgodnie z posiadaną przez Spółkę wiedzą, nie wystąpiły inne zmiany w stanie posiadania w okresie od dnia bilansowego.

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. Podmiotem mającym znaczny wpływ na Spółkę jest Opoka II, która bezpośrednio posiada 39,81% udziału w kapitale zakładowym i głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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: (i) Statut Pekabex S.A., (ii) Regulamin Walnego Zgromadzenia, (iii) 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
- » 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

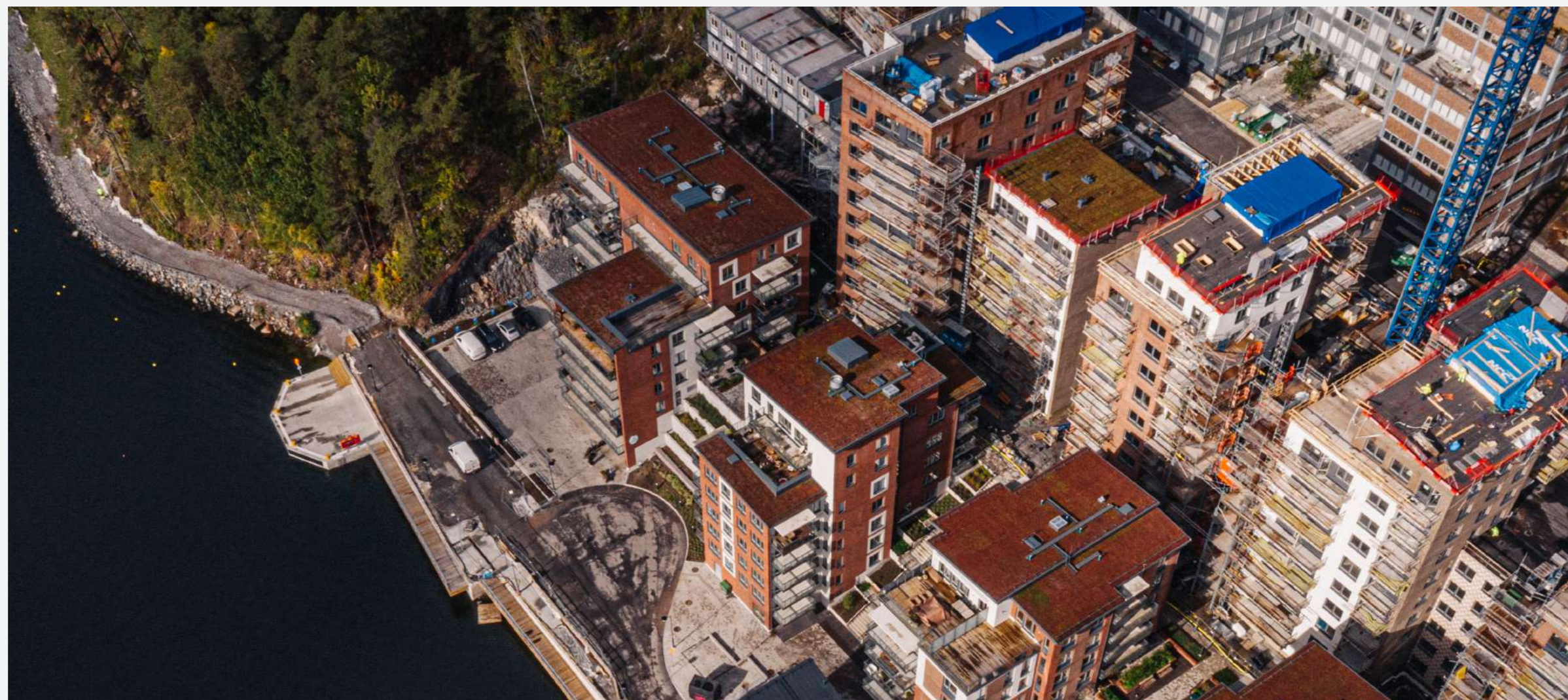
### Obrady Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

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

- » Głosowania 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. i ich skład osobowy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Zarządu wchodzi:

**Robert Jędrzejowski**  
Prezes Zarządu

**Przemysław Borek**  
Wiceprezes Zarządu

**Beata Żaczek**  
Wiceprezes Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie

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

**Piotr Taracha**  
Przewodniczący Rady Nadzorczej

**Piotr Cyburt**  
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

**Maciej Grabski**  
Członek Rady Nadzorczej

**Stefan Grabski**  
Członek Rady Nadzorczej

**Ryszard Klimczyk**  
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

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,

**Piotr Taracha**  
Członek Komitetu

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)

**Stefan Grabski**  
Członek Komitetu

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
- » zatwierdzenie, 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 2019 roku 2 posiedzenia.

Firma audytorska badająca sprawozdanie Pekabex S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie Grupy Pekabex, Grant Thornton Polska sp. z o.o. Sp.k., nie świadczyła na rzecz Grupy żadnych usług niebędących badaniem.

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 należyce 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 sprawozdanie za 2019 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 sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą, w okresie od rozpoczęcia

badanego okresu do wydania sprawozdania 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 zarządzanie 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.

Sprawozdania finansowe sporządzane są przez wykwalifikowaną kadrę Działu Księgowości oraz Działu Finansów i Controllingu pod nadzorem Wiceprezesa Zarządu pełniącego funkcję Dyrektora Finansowego PKB Pekabex, odpowiedzialnego za ich weryfikację pod kątem kompletności i prawidłowości ujęcia wszystkich zdarzeń gospodarczych. Podstawą sporządzenia sprawozdań są księgi rachunkowe, prowadzone przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, obsługiwanego 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. Spółki Grupy Pekabex stosują jednolite zasady rachunkowości.

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 odchylenia 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 alokacją 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

# Pozostałe zasady zarządzania

5.1

## Pracownicy Grupy Pekabex

Grupa Pekabex zatrudnia zespół profesjonalistów, którzy w oparciu o posiadaną wiedzę i doświadczenie dążą do osiągnięcia sukcesów, a przy okazji do satysfakcji z pracy. Firma

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.

5.1.1

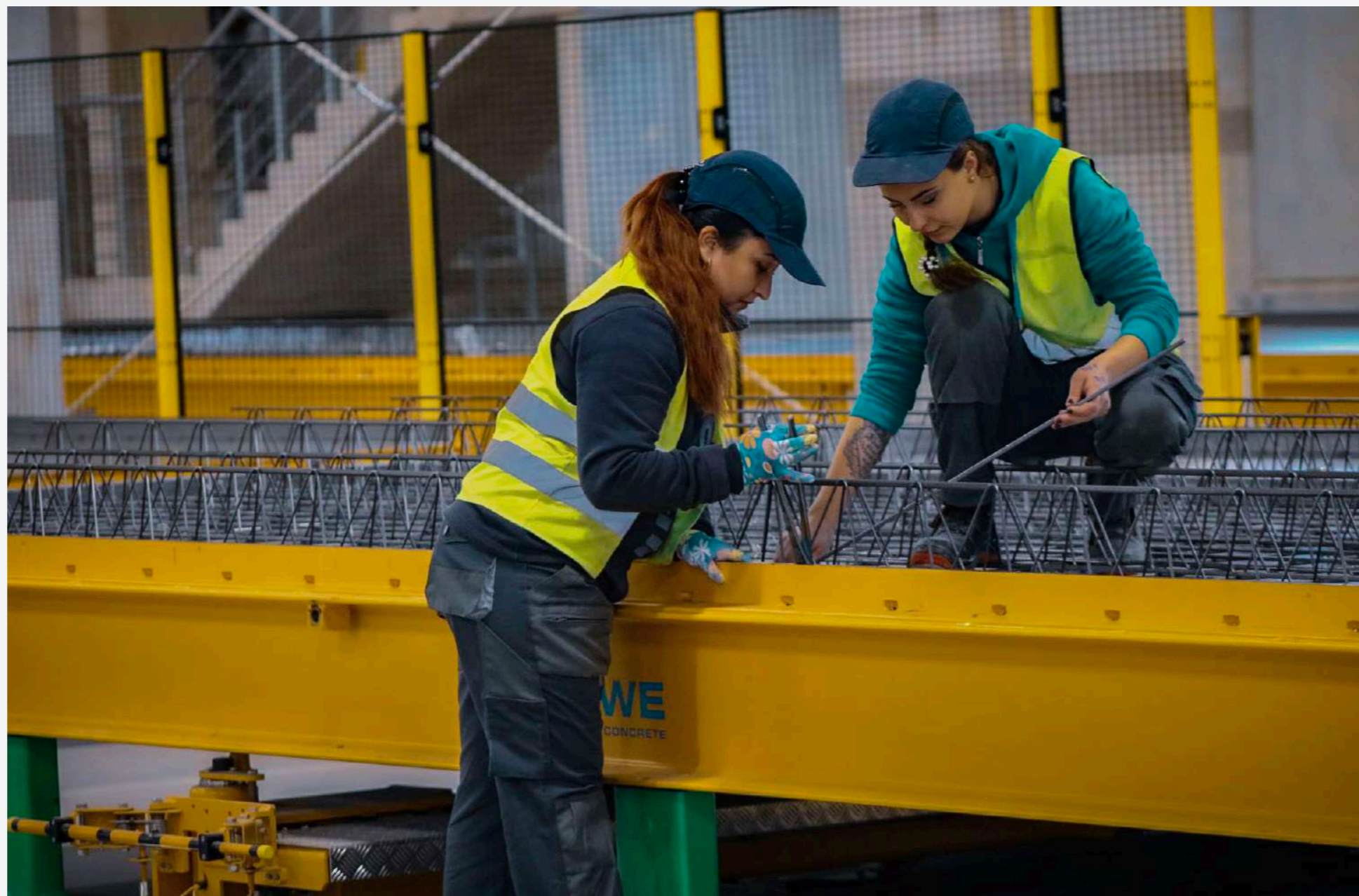
## Polityki stosowane w odniesieniu do pracowników

Pracownikom zatrudnianym przez Grupę w ramach stosunku pracy przysługują następujące świadczenia płatowe i pozapłatowe: (i) premie uznaniowe, nagrody, (ii) dodatki funkcyjne, (iii) finansowanie zakwaterowania, w szczególności dla pracowników przyjeżdżających z zagranicy do Polski lub delegowanych do projektów zagranicznych, (iv) świadczenia wynikające z przepisów Kodeksu pracy, np. odprawy, dodatki za nadgodziny i pracę w nocy, (v) świadczenia wypłacane z tytułu rozliczenia podróży służbowych na terenie kraju i poza jego granicami, (vi) posiłki regeneracyjne, odzież BHP.

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

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

W 2019 roku w ramach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Grupa wydatkowała 1759 tys. zł (1292 tys. zł w 2018 roku) na zapomogi losowe i świąteczne, pożyczki, obozy, karty sportowe oraz zajęcia rekreacyjne i sportowe (m.in. spływy kajakowe, zawody narciarskie, pikniki rodzinne, grzybobrania, udział pracowników w maratonach).



5.1.2

## Struktura zatrudnienia i polityka wynagrodzeń

komfortu pracy i poczucia bezpieczeństwa. Przestrzega przepisów Kodeksu pracy oraz przepisów w zakresie delegowania pracowników za granicę.

Dane na temat etatowych pracowników Grupy przedstawiają tabele w rozdziale 9 niniejszego raportu.

W 2019 roku w Grupie Pekabex nie obowiązywały układy zbiorowe pracy.

Grupa Pekabex dąży do zapewnienia swojej kadrze jak największego



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 kreatywność i wydajność.

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 2019 roku oraz pozostałe informacje na temat wartości wynagrodzeń, nagród i korzyści zostały przedstawione 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 administracyjnych.

5.1.5

## Etyka

Pekabex S.A. przykłada szczególną wagę do tego, by spółki należące do Grupy Kapitałowej oraz 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 2019 Zarząd Spółki nie odnotował w Grupie przypadków postępowania z naruszeniem zasad etyki.



5.1.6

## BHP

W Grupie Pekabex wdrożono system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy oparty o normę BS OHSAS 18001:2007, bez certyfikacji. Są nim objęci pracownicy spółek Grupy, a także osoby, które nie mają takiego statusu, ale których praca lub miejsce pracy jest kontrolowane przez organizację. Wdrożony system obejmuje identyfikację zagrożeń, komunikację, konsultacje w zakresie BHP, monitoring, ocenę zgodności, sytuacje awaryjne, wymagania prawne, zarządzanie bezpieczeństwem wykonawców oraz badanie wypadków.

Na przełomie lat 2018/2019 do każdego z zakładów Grupy zakupiono AED (automatyczny defibrylator zewnętrzny) – urządzenie służące do ratowania osób z zaburzeniami rytmu serca. W 2019 roku wszyscy pracownicy zostali przeszkoleni z zakresu pierwszej pomocy, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi AED.

W organizacji funkcjonuje służba BHP. Należy do niej 6 osób: po jednym pracowniku z każdego z oddziałów z koordynacją w centrali oraz dwóch pracowników z Działu Montażu.

Raz na kwartał odbywają się posiedzenia Komisji BHP, w których uczestniczą członkowie Zarządu, menedżerowie, członkowie służby BHP oraz przedstawiciele pracowników. Każde posiedzenie Komisji kończy się wnioskami, które są realizowane.

### Badanie i postępowanie ze zdarzeniami wypadkowymi

W Grupie określono tryb postępowania podczas badania przebiegu zdarzeń wypadkowych, ustalania ich przyczyn oraz podejmowania działań korygujących i zapobiegawczych. Gwarantuje

on gruntowną analizę wszystkich zdarzeń wypadkowych, umożliwiającą uniknięcie podobnych incydentów w przyszłości.

### Identyfikacja zagrożeń, ocena i sterowanie ryzykiem

Organizacja 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 systemu BHP

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

### Monitorowanie wydajności systemu BHP

Grupa określiła zasady monitoringu efektywności systemu zarządzania BHP. Pozwala on wyznaczyć obszary niebudzące zastrzeżeń oraz te, dla których konieczne są działania korygujące i zapobiegawcze. Sprawny bieżący nadzór nad warunkami pracy jest możliwy dzięki monitorowaniu kluczowych parametrów systemu zarządzania BHP. Cyklicznie przeprowadzana jest ponadto ocena ryzyka zawodowego.

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

W organizacji 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.

### 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 określenie prawdopodobieństwa wystąpienia zdefiniowanych wcześniej zagrożeń. W Grupie wprowadzono także zasady reagowania na sytuacje mogące mieć negatywny wpływ na bezpieczne i higieniczne warunki pracy.

### Pracownicy zgłaszają kwestie związane z bezpieczeństwem

bezpośredni przełożonemu lub pracownikowi służby BHP podczas rozmów indywidualnych, w trakcie szkoleń lub cyklicznych spotkań z załogą w ramach „Minuty dla bezpieczeństwa”.

W przypadku zaistnienia zagrożenia dla życia lub zdrowia pracownika bądź osób trzecich, lub gdy warunki pracy nie odpowiadają przepisom BHP,

pracownik ma prawo wstrzymać wykonywanie swoich zadań (powstrzymać się od wykonywania pracy) oraz obowiązek niezwłocznego zawiadomienia przełożonego. Jeśli powstrzymanie się od wykonywania pracy nie usuwa niebezpieczeństwa, pracownik ma prawo oddalić się z miejsca zagrożenia, o czym również musi zawiadomić przełożonego. Co ważne, takiemu pracownikowi nie grożą żadne konsekwencje z powodu powstrzymania się od pracy lub oddalenia się z miejsca zagrożenia.



# 1456\*

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



# 44

liczba wypadków\*\* na terenach zakładów Grupy Pekabex w 2019 roku ((w 2018 roku 47)



# 8

liczba wypadków a prowadzonych przez Grupę Pekabex placach budów w 2019 roku (w 2018 roku 9)



# 1,67

wskaźnik absencji wypadkowej\*\*\* w 2019 roku (w 2018 roku 0,98)

\* Stan na 31 grudnia 2019 roku.

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

\*\*\* Średnia liczba godzin absencji z powodu wypadków przypadająca na 1000 przepracowanych godzin roboczych.

Poza szkoleniami wstępnymi i corocznymi szkoleniami okresowymi w dziedzinie BHP i ochrony przeciwpożarowej organizowane są 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 co tydzień podejmowane są inne działania mające na celu zwiększenie bezpieczeństwa i świadomości pracowników.

Upowszechnianie problematyki BHP odbywa się w ramach współpracy z Państwową Inspekcją Pracy. W 2019 roku zrealizowano kampanię informacyjną poświęconą problemowi pyłów w fabrykach i na budowach oraz szkolenia w zakresie bezpiecznej pracy spawalniczej i na rusztowaniach, a także z 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

- » regularne szkolenia BHP (wstępne, okresowe)
- » szkolenia przeciwpożarowe
- » 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)
- » „Tydzień bezpieczeństwa”
- » rejestr zdarzeń potencjalnie wypadkowych

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 BHP, cotygodniowe audyty BHP i comiesięczne przeglądy warunków pracy
- » odpowiednie środki ochrony indywidualnej i zbiorowej
- » atestowany i sprawny technicznie sprzęt roboczy/narzędzia
- » wydzielona tablica informacyjna poświęcona tematyce bezpieczeństwa oraz tablica wypadkowości

- » lustra bezpieczeństwa
- » wymagane przepisami prawa znaki informacyjne, ostrzegawcze, nakazu/zakazu

W Grupie wdrożono procedurę BHP dla podwykonawców i 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 w pięciu należących do niej fabrykach – w Poznaniu, Mszczonowie k. Warszawy, Bielsku-Białej oraz dwóch zakładach w Gdańsku – a także w Łodzi, gdzie mieści się jedno z biur projektowych. Inwestycje realizowane są na placach budowy w kraju i za granicą.

W celu zapewnienia pracownikom jak najlepszego dostępu do wiedzy

o wydarzeniach z życia firmy, w tym zmianach organizacyjnych, jak również do wiedzy związanej z istotnymi kwestiami pracowniczymi i socjalnymi, wykorzystywane są następujące narzędzia: komunikaty przesyłane drogą elektroniczną (e-mail) i umieszczane na tablicach informacyjnych, kwartalny newsletter pracowniczy (w wersji elektronicznej i papierowej), strona WWW, media społecznościowe.

Poza standardowymi spotkaniami merytorycznymi dotyczącymi zagadnień operacyjnych, w których uczestniczą osoby z różnych szczebli organizacyjnych, cyklicznie odbywa się kilkugodzinna wideokonferencja dla Zarządu i menedżerów wyższego i średniego szczebla (ponad 50 osób).

Omawiane są na niej ważne bieżące wydarzenia oraz przedstawiane nowe inicjatywy, zarówno przez Zarząd, jak i menedżerów 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. W 2019 roku odbyły się m.in. następujące wydarzenia:

- » zawody narciarskie „Słalom Gigant Pekabex”
- » obchody Dnia Budowlanica w oddziałach
- » mikołajki dla dzieci pracowników we wszystkich lokalizacjach firmy
- » wigilie firmowe dla pracowników we wszystkich lokalizacjach firmy
- » pikniki dla pracowników i ich rodzin
- » grzybobranie
- » spływ kajakowy

- » kolonie dla dzieci pracowników w okresie letnim
- » udział pracowników w koncercie Budki Suflera
- » spotkania z grami planszowymi
- » integracja w obrębie działów

Grupa wspiera oddolne inicjatywy pracownicze poprzez ich finansowanie i współfinansowanie. Można do nich zaliczyć udział pracowników w biegu sztafetowym Ekiden czy zorganizowanie boiska do siatkówki plażowej na terenie zakładu w Mszczonowie.

W kadrze Grupy są biegacze, którzy reprezentują ją podczas zawodów charytatywnych, półmaratonów i innych imprez, a także fani sportów motorowych i grupa morsów. Pracownicy spotykają się na piknikach rodzinnych (np. na pikniku zorganizowanym obok inwestycji JA\_SIELSKA, którego celem było zapoznanie ich z pilotażowym projektem realizowanym przez Grupę), wydarzeniu Dzień w Fabryce

– polegającym na zwiedzaniu fabryki przez dzieci zatrudnionych wraz z rodzicami, spływach kajakowych, grzybobraniach, wyjazdach w góry zimą i latem.

Grupa dofinansowuje także aktywności sportowe w ramach karty MultiSport.



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 inspirację do dalszej pracy.

W zależności od zapotrzebowania w poszczególnych działach organizowane są szkolenia, w tym

wewnętrzne (wymiana wiedzy pomiędzy działami), z wiedzy merytorycznej (konkretne zagadnienia, umiejętności informatyczne) oraz takie, które wzmacniają tzw. kompetencje miękkie (np. z zakresu negocjacji, pracy zespołowej, organizacji czasu pracy).

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 i szwedzkiego na różnych poziomach zaawansowania.

Dodatkowo, zatrudnieni zgłaszają własne propozycje szkoleń i studiów

obywatele Ukrainy, Białorusi, Gruzji, Rosji, Afganistanu, Brazylii i Nepalu. Najczęściej znajdują pracę w Dziale Projektowym i w zakładach prefabrykacji.

Grupa tworzy przyjazne miejsca pracy dla osób z niepełnosprawnościami. Obecnie w jej strukturach pracuje jedna osoba z umiarkowanym stopniem niepełnosprawności i trzy osoby z lekkim stopniem niepełnosprawności.

Włączanie społeczne polega także na wspieraniu resocjalizacji. W fabrykach Grupy zatrudniane są osoby skazane z ośrodków w Koziegłowach (zakład w Poznaniu) i Grójcu (zakład w Mszczonowie). W zakładzie w Poznaniu zatrudnienie znalazło ponad 40 więźniów, a w Mszczonowie 5. Osoby skazane stanowiły ok. 7% całkowitej liczby pracowników fabryk.

podyplomowych, które wzmocnią ich kompetencje na zajmowanym stanowisku.

W 2019 roku Grupa wydała na szkolenia ok. 500 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.

Grupa zatrudnia Talent Acquisition & Development Managera, którego zadaniem jest wyszukiwanie talentów (zarówno poza organizacją, jak i wewnątrz niej) oraz wspieranie pracowników w rozwoju poprzez opracowywanie indywidualnych ścieżek karier i oferowanie szkoleń dopasowanych do potrzeb.

5.1.11

## System kontroli programów pracowniczych

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

5.1.12

## Rekrutacje

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 będzie realizowany do 31 grudnia 2020 roku i zakłada emisję warrantów na rzecz osób uprawnionych. Określając osoby uprawnione Rada Nadzorcza wzięła pod uwagę zatwierdzone przez Walne

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 nieposzukujących pracy.

Zgromadzenie rekomendacje Zarządu. Zgodnie z założeniami programu, warrant emitowane i wydawane były w trzech transzach – do 30 maja 2017 roku, 30 maja 2018 roku oraz 30 maja 2019 roku.

W związku z obowiązkiem stosowania przepisów ustawy o pracowniczych planach kapitałowych (PPK) Zarząd Grupy Pekabex, wraz z reprezentacją pracowników, podjął decyzję o utworzeniu takiego planu we współpracy z PKO Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych S.A. Na dzień 12 listopada 2019 roku umowy o prowadzenie PPK zostały zawarte we wszystkich spółkach Grupy, a do programu zdecydowało się przystąpić łącznie 381 pracowników.

Grupa Pekabex aktywnie współpracuje z uczelniami. Jest jedną z firm partnerskich studiów dualnych realizowanych przez Wyższą Szkołę Logistyki w Poznaniu. Ta forma kształcenia umożliwia studentom łączenie wiedzy zdobytej na studiach z doświadczeniem praktycznym, nabywanym w czasie dziewięciodniowych praktyk w firmie. W ramach współpracy z Politechnikami (Poznańską, Śląską, Wrocławską i Krakowską) Spółka organizuje ponadto letnie staże w swoich jednostkach.

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 z uczelniami technicznymi, szkołami zawodowymi i technikami.



5.2

## Środowisko naturalne

Grupa przyjęła Politykę Środowiskową, która jest uwzględniana przy podejmowaniu decyzji biznesowych i operacyjnych. Firma nie tylko przestrzega prawa w powyższym zakresie, ale również angażuje się w inicjatywy proekologiczne oraz badania nad produktami bardziej przyjaznymi środowisku.

Podstawowe zasady postępowania Grupy w kwestiach środowiskowych:

- » racjonalne wykorzystanie zasobów oraz optymalna gospodarka energetyczna
- » ograniczanie emisji zanieczyszczeń do atmosfery
- » 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

Grupa Pekabex nie realizuje projektów na terenach szczególnie cennych przyrodniczo ani w ich bezpośrednim sąsiedztwie. W roku 2019 nie doszło do żadnych incydentów skutkujących

zniszczeniem środowiska naturalnego ani nie nałożono na spółki z Grupy żadnych kar z tego tytułu.

### Oddziaływanie zakładów produkcyjnych na środowisko

Grupa powołała zespół ds. systemu zarządzania środowiskiem, który dokonał identyfikacji aspektów środowiskowych jej 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.

Rejestr aspektów środowiskowych działalności Grupy przedstawia się następująco:

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 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

Pekabex stosuje następujące zasady przy zakupie towarów i usług:

- » kupuje wyłącznie kruszywo pozyskiwane z poszanowaniem środowiska
- » kupuje wyłącznie cement produkowany w sposób bezpieczny dla środowiska
- » współpracuje wyłącznie z firmami logistycznymi, które przestrzegają co najmniej standardu Euro 6 dotyczącego emisji spalin
- » gdy to możliwe, kupuje materiały pochodzące z recyklingu (dotyczy to w szczególności stali: 90%

kupowanego materiału pochodzi z odzysku)  
Centrum Badawczo-Rozwojowe Grupy prowadzi badania zmierzające do zmiany technologii projektowania oraz zmian organizacyjno-produkcyjnych, które przyczynią się do zmniejszenia zużycia stali oraz betonu, przy zachowaniu właściwości produktów.

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, 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.

Do najważniejszych przyjaznych środowisku inwestycji realizowanych przez Grupę należą Olivia Business Centre, Business Garden Poznań oraz hale budowane w ramach współpracy z firmami Prologis i Panattoni

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

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zużycie w produkcji i na budowie (tys. kg)	7,8%	15,7%	6,1%	8,8%	9,9%	15,6%	17,3%	24,4%	19,8%

Elementy prefabrykowane są nowoczesne, funkcjonalne, trwałe i przyjazne środowisku. Grupa oszacowała, że dla jednego z prowadzonych przez nią dużych kontraktów wykorzystujących tę technologię ślad węglowy, czyli łączna emisja gazów cieplarnianych, został ograniczony aż o 22% w porównaniu do emisji, jaka miałaby miejsce przy zastosowaniu metod tradycyjnych.

Beton jest materiałem ekologicznym, wytwarzanym 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 powstawania odpadów:

- » 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 (wysyłane na konkretne budowy)

Również własne inwestycje Pekabex prowadzi w sposób jak

najmniej obciążający środowisko. Dzięki zastosowaniu elementów prefabrykowanych w pilotażowej inwestycji JA\_SIELSKA osiągnięto:

- » 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)
- » 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 2019 roku Grupa zakończyła budowę nowoczesnego zakładu produkcyjnego 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.

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych Grupy wzrosła w 2019 roku o ponad 100 mln zł. Na wspomniany

wzrost składają się modernizacje istniejących maszyn i urządzeń oraz zakup nowoczesnych urządzeń do produkcji prefabrykatów, jak również inwestycja w nowy zakład. Każda decyzja inwestycyjna Zarządu uwzględnia wpływ Grupy na środowisko, dzięki czemu jest on stale zmniejszany.

W 2019 roku na Grupę nie nałożono istotnych kar ani sankcji pozafinansowych z tytułu nieprzestrzegania prawa i regulacji dotyczących ochrony środowiska.

## 5.2.1

# 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 firmą.

## 5.2.2

# Energia

Spółki z Grupy Kapitałowej Pekabex realizują kolejne przedsięwzięcia mające na celu poprawę

Stal	2019	2018	2017
Zużycie w produkcji i na budowie (tys. kg)	25 000	32 000	27 826
Odpad (tys. kg)	1 693	2 110	2 100
Odpad procentowo	6,77%	6,59%	7,55%

**Pozostałe materiały stanowiące odpady produkcyjne są kruszone i ponownie wykorzystywane. Grupa nie stosuje przy produkcji materiałów niebezpiecznych.**

efektywności energetycznej, takie jak termomodernizacje użytkowanych budynków oraz wymiana maszyn i urządzeń.

W 2019 roku wymieniono oświetlenie wewnętrzne hal produkcyjnych w zakładzie w Bielsku-Białej na LED-owe, które zwiększa komfort pracy oraz pozwala obniżyć koszty eksploatacji.

W latach 2017-2018 analogicznych inwestycji dokonano w zakładach w Mszczonowie, Gdańsku i Poznaniu.

Poniższa tabela przedstawia zużycie energii elektrycznej podczas wytwarzania m<sup>3</sup> produktu. Blisko 100% energii zużytej przez Grupę pochodzi ze źródeł nieodnawialnych.

Zużycie energii elektrycznej (MWh)	2019	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji	2018	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji	2017	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji
Poznań	1 950	0,043	2 166	0,034	2 713	0,040
Mszczonów	2 089	0,039	2 151	0,033	1 893	0,030
Gdańsk	1 500	0,048	1 652	0,045	1 575	0,052
Bielsko-Biała	553	0,037	593	0,039	567	0,040
<b>Suma</b>	<b>6 092</b>	<b>0,042</b>	<b>6 562</b>	<b>0,036</b>	<b>6 748</b>	<b>0,039</b>

W 2019 roku w zakładzie produkcyjnym w Mszczonowie uruchomiono pierwszą w Grupie instalację fotowoltaiczną. Grupa planuje jej rozbudowę oraz dokonanie podobnych inwestycji w pozostałych zakładach.

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 przesył ciepła.

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

Miesiąc	Ilość gazu (kWh) 2019	Ilość gazu (kWh) 2018	Ilość gazu (kWh) 2017
Razem	1 102 371	3 572 841	5 090 867

## 5.2.3

# 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 duże ilości ścieków. Spółka podejmuje działania mające na celu choć częściowy odzysk wody. Obecnie jest ona ponownie wykorzystywana w procesach technologicznych w dwóch zakładach Grupy. Reszta ścieków wymaga specjalnego sposobu utylizacji, w związku z czym Spółka podpisała umowy z podmiotami posiadającymi odpowiednie uprawnienia.

W zakładzie w Mszczonowie funkcjonuje system prawie całkowitego odzysku i wykorzystania wody brudnej. W 2019 roku zrealizowano inwestycję

umożliwiającą całkowity odzysk wody brudnej w zakładzie w Poznaniu. Kruszywo jest separowane i ponownie wykorzystywane, natomiast brudna woda – wykorzystywana do produkcji mieszanki betonowej. 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>	2019	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji	2018	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji
Poznań	14 270	0,318	12 177	0,190
Mszczonów	10 227	0,196	11 464	0,174
Gdańsk	11 525	0,365	13 405	0,368
Bielsko-Biała	5 450	0,370	3 949	0,258
<b>Suma</b>	<b>41 472</b>	<b>0,289</b>	<b>40 995</b>	<b>0,226</b>

Illość odprowadzonych ścieków w m <sup>3</sup>	2019	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji	2018	Zużycie na m <sup>3</sup> produkcji
Poznań	11 265	0,251	8 632	0,135
Mszczonów	1 976	0,038	2 796	0,042
Gdańsk	5 609	0,178	6 281	0,172
Bielsko-Biała	3 410	0,231	2 081	0,136
<b>Suma</b>	<b>22 260</b>	<b>0,155</b>	<b>19 790</b>	<b>0,109</b>

## 5.2.4

## 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	2019	2018
Średnia masa ładunku (t)	21,00	20,55
Dopuszczalna ładowność (t)	24,00	24,00
Wykorzystanie ładowności naczepy [%]	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	2019	2018
Liczba otrzymanych zיעerń	2 323	2 287
Liczba utworzonych ładunków	1 463	1 600
Spadek liczby transportów dzięki kompletowaniu ładunków [%]	37%	30%

## 5.2.5

## Odpady

Odpady niebezpieczne (m.in. świetlówki, opakowania po silikonach i farbach, zużyty sorbent i oleje) są składowane w odpowiednio zabezpieczonych miejscach. Cyklicznie odbierają i utylizują je firmy posiadające odpowiednie upoważnienia. W magazynie odpadów niebezpiecznych zastosowano wanny wychwytowe, które są jednym z zabezpieczeń przed niepożądanym oddziaływaniem na środowisko.

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.

Stosownie do art. 25 ust. 1 Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2019 poz. 701 z późn. zm.), magazynowanie odpadów odbywa się zgodnie z wymaganiami 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.

W przypadku transportu realizowanego przez firmy zewnętrzne Pekabex Bet S.A. wskazuje miejsce przeznaczenia odpadów oraz ich posiadacza, do którego należy je dostarczyć. Przy wyborze transportującego weryfikowane są jego uprawnienia do świadczenia tego typu usług.

## 5.2.6

## Pozostałe aspekty środowiskowe

Procesy technologiczne i prace budowlane łączą się z emisją hałasu oraz wibracjami. Przykładem takich niedogodności są w szczególności:

» wzmożony ruch pojazdów wokół placów budów

» wzmożony ruch pojazdów w okolicach zakładów, w szczególności nocą, kiedy można transportować produkty wielkogabarytowe

Zakład w Poznaniu znajduje się w granicach administracyjnych miasta. Poziom emitowanego hałasu i uciążliwości dla pracowników oraz mieszkańców są zmniejszane poprzez:

» stosowanie specjalnej mieszanki samozagęszczalnej, jeżeli tylko jest to możliwe  
» montowanie tablic informacyjnych dla kierowców samochodów ciężarowych, przypominających o konieczności przestrzegania

ciszy oraz zawierających instrukcje postępowania  
» wyznaczanie specjalnych miejsc do oczekiwania i załadunku  
» szkolenia dla pracowników oraz firm zewnętrznych

W 2019 roku Grupa zrealizowała kolejne inwestycje zmniejszające poziom emitowanego hałasu, w tym zmodernizowała suwnice pracujące na polach składowych zakładu.

5.3

## Pekabex dla społeczeństwa



5.3.1

### Spółeczności 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 2019 roku firma podpisała kontrakt na wybudowanie schroniska dla psów w Poznaniu.

Grupa od lat angażuje się w inicjatywy społeczne, wolontariat pracowniczy i wspieranie organizacji pozarządowych. Spośród licznych działań z tego zakresu podjętych w 2019 roku warto wymienić:

- » wsparcie KKS Sporty Walki Poznań w organizacji turnieju charytatywnego z udziałem gwiazd
- » sponsoring wydarzenia Bielska 10, podczas którego zbierano środki dla potrzebujących dzieci z Podbeskidzia
- » zbiórkę zabawek dla Fundacji „Przemek Dzieciom” oraz dla Szpitala Dziecięcego Polanki w Gdańsku, którą przeprowadzili wolontariusze firmy z oddziału w tym mieście
- » wsparcie świątecznej akcji „Gazety Wyborczej” pod hasłem „Choinka Darczyńców”, z której środki zostały przekazane m.in. Hospicjum Pomorze Dzieciom z Gdańska i Stowarzyszeniu „Potrafię Więcej” z Poznania

5.3.2

### Poszanowanie praw człowieka

Pekabex przestrzega praw człowieka i potępia wszelkie przypadki ich

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

naruszeń. Każdy pracownik lub współpracownik, który dostrzeże takie naruszenia, może poinformować o nich swojego przełożonego lub Zarząd. Wszystkie zgłoszenia są rozpatrywane indywidualnie i są podstawą do podjęcia działań prewencyjnych i naprawczych. W roku 2019 Zarząd Spółki nie odnotował w Grupie Pekabex przypadków naruszeń praw człowieka.

Ryzyka związane z tą sferą zostały opisane w dalszej części niniejszego

wizyty studyjne oraz przygotowując materiały edukacyjne.

Grupa aktywnie kooperuje również z Państwowymi Szkołami Budownictwa w Gdańsku oraz z Zespołem Szkół Budowlanych 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.

W roku 2018 Pekabex rozpoczął analizowanie procesu wprowadzania nowych pracowników do organizacji. Informacje zwrotne od nowo zatrudnionych są uzyskiwane podczas ich spotkań z osobą odpowiedzialną

rozdziału. W celu ich minimalizacji Zarząd tworzy atmosferę wzajemnego szacunku, zwalcza wszelkie przejawy dyskryminacji, promuje różnorodność i realizuje projekty zapobiegające wykluczeniu społecznemu.

w Grupie za rozwój pracowników. W 2019 roku przeprowadzono 78 takich rozmów (33 w 2018 roku), a zebrane dane umożliwiły ulepszenie procesu.

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.

Pekabex utrzymuje stały kontakt z uczniami i studentami. Corocznie kilkadziesiąt osób odbywa w Grupie praktyki uczniowskie i studenckie, a najlepsi praktykanci otrzymują ofertę zatrudnienia.





## 5.4

## Zarządzanie ryzykiem

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

### Ryzyko negatywnego wpływu pandemii COVID-19 na działalność Grupy

Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z rozprzestrzenieniem się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz pandemii wywołanej przez niego choroby COVID-19. Co więcej, przeprowadził ponowną analizę ryzyk dla Grupy, przedstawioną w zestawieniu poniżej.

Szczegółowe informacje na temat możliwego wpływu pandemii COVID-19 na działalność Grupy zostały przedstawione w nocie 30 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.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko błędu inżynierskiego	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	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.

## Opis ryzyka

Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)

## Przeciwdziałanie

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych i osiągnięte przez nią wyniki finansowe 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.

Ryzyko spowolnienia rozwoju branż, w których operuje Grupa

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. Przestoje w rozwoju branż, w których działa Grupa, mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z celami strategicznymi

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.

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.

3

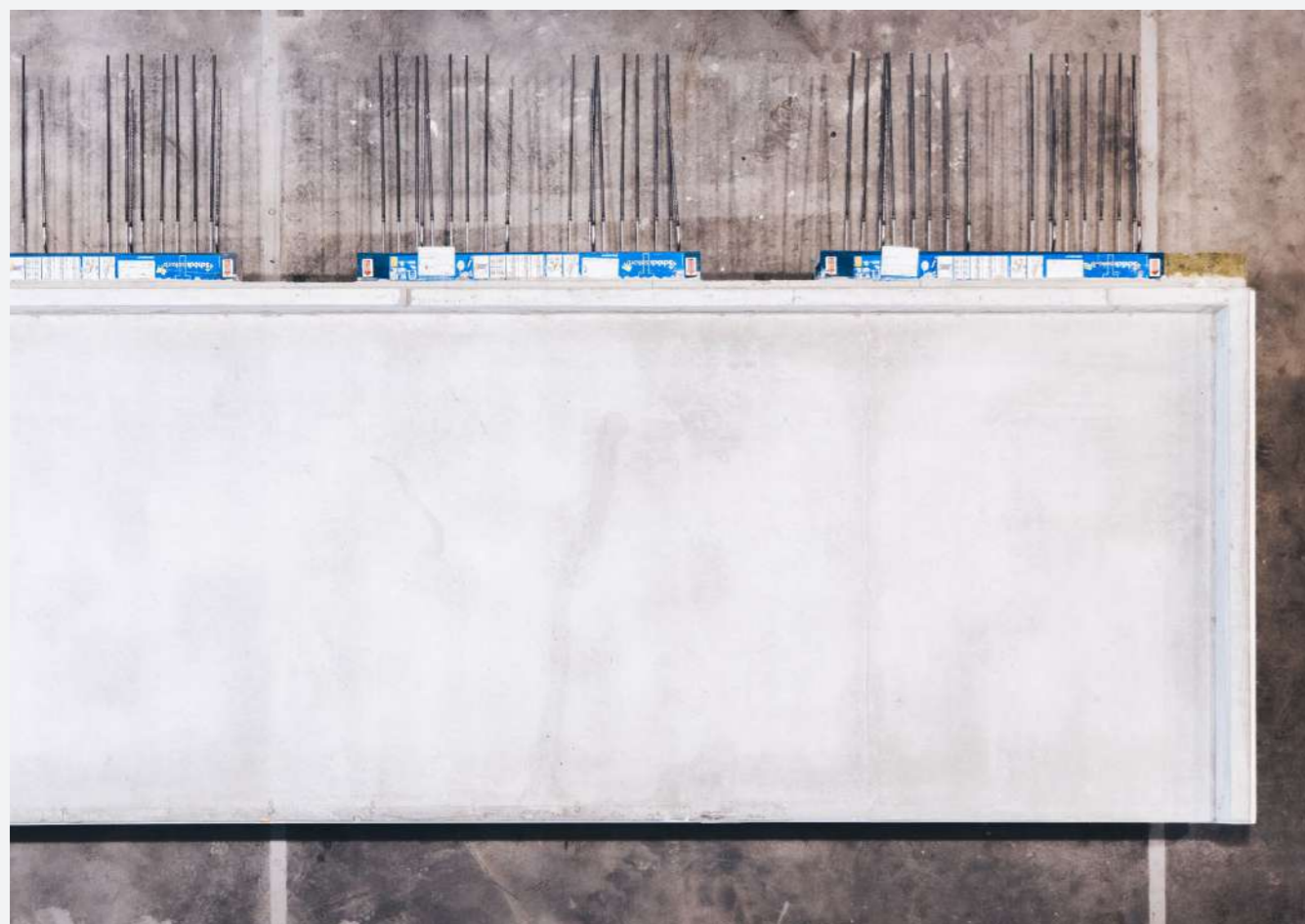
Grupa dywersyfikuje źródła przychodów, również dzięki operowaniu na rynkach zagranicznych, co pozwala jej ograniczyć ryzyka związane ze spowolnieniem rozwoju poszczególnych branż. Ponadto w celu minimalizacji ryzyka firma monitoruje sytuację rynkową oraz prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach.

Podejmowane aktywności mają na celu przygotowanie Grupy, od strony finansowej i organizacyjnej, na zmienne cykle koniunktury.

2

W celu minimalizacji ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje i ukierunkowuje realizację strategii Grupy.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane z charakterem działalności budowlanej		
Działalność budowlana opiera się na realizacji jednostkowych kontraktów, a osiągnięte z niej wyniki zależą niejednokrotnie od czynników zewnętrznych, niezależnych po stronie wykonawcy. Opóźnienia oraz przestoje 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) innymi czynnikami, nieprzewidywalnymi na etapie przygotowywania projektu i prac z nim związanych. Opóźnienia oraz przestoje 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 kadre.
Ryzyko związane z utratą możliwości realizacji kontraktów na skutek awarii, zniszczenia lub utraty majątku		
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 modernizację i rozbudowę, a ponadto posiada odpowiednie ubezpieczenie na adekwatnym poziomie. Dodatkowo, w przypadku awarii istnieje możliwość przeniesienia produkcji do innych zakładów Grupy.



Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane ze zmianą cen rynkowych surowców		
Efektywność ekonomiczna produkcji prowadzonej przez spółki z Grupy jest w znacznej mierze uzależniona od wahań cen surowców, w tym przede wszystkim stali, cementu i kruszywa. 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 pociągnie 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, nieuzależnianie 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.
Ryzyko związane z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi ze strony kontrahentów		
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.	3	Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenia jest podejmowana niezwłocznie.
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.		
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich		
Realizacji 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 którejkolwiek 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.	2	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.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości wykonywanych produktów		
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 pokontraktową, który na bieżąco reaguje na ewentualne uwagi zamawiającego.
Ryzyko związane z niewypłacalnością kontrahentów		
Stosowane systemy oceny, monitoring kondycji finansowej kontrahentów, zabezpieczenia wiarygodności 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.
Ryzyko związane z nowymi inwestycjami		
Inwestycje realizowane przez Grupę dotyczą głównie nabywania terenów inwestycyjnych, innych podmiotów lub przedsiębiorstw oraz 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 celu minimalizacji ryzyka przejścia podmiotu obciążonego ryzykami (od kapitałowych po prawne i organizacyjne), przed podjęciem zobowiązań finansowych Grupa przeprowadza audyt prawny i funkcjonalno-organizacyjny podmiotu do przejścia.  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.
Ryzyko kredytowe		
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.	3	Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez ocenę i monitoring kondycji finansowej kontrahentów, stosowanie zabezpieczeń wiarygodności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania. Ponadto Grupa stara się dokonywać transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko stopy procentowej		
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.	1	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.
Ryzyko związane z gwarancjami		
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, gwarantem 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.	2	Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenia jest podejmowana niezwłocznie.
Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi		
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 perspektywy rozwoju Grupy.	2	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.
Ryzyko związane z możliwością naruszenia przez spółki z Grupy zobowiązań z umów finansowych		
Umowy finansowe zawierane przez spółki z Grupy w ramach działalności gospodarczej nakładają na nie określone zobowiązania, m.in. wymóg utrzymania 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 przejścia 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.	3	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.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane z obligacjami		
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.
Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej		
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, pracowników.
Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi i sądowymi		
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 perspektywę 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
Ryzyko związane z położeniem zakładu w Poznaniu w pobliżu zabudowy jednorodzinnej i prowadzonymi postępowaniami w związku z ustaleniem dopuszczalnego poziomu hałasu		
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.
Ryzyko związane z konkurencją		
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.
Ryzyko utraty płynności		
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.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane ze zmianami kursów walut		
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) Grupa minimalizuje ryzyko zawierając transakcje walutowe (forwardy). W celu ograniczenia wpływu zmian kursu wymiany EUR na PLN na wyniki osiągnięte przez Grupę w 2018 roku wdrożono politykę rachunkowości zabezpieczeń.
Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników		
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.
Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników		
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.
Ryzyko związane z pracownikami świadczącymi pracę w Niemczech		
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
Ryzyko związane z ochroną środowiska		
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 przedsiębiorstwa na środowisko naturalne. Grupa posiada wszystkie wymagane prawem pozwolenia.
Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacją, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy		
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, używane 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 niedoszycowanego podatku.	4	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występując o interpretacje indywidualne.
Ryzyko związane ze zmianą prawa obcego		
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.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane z działalnością na innych rynkach niż polski	2	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.
Ryzyko związane z systemem kontroli wewnętrznej w strukturach Spółki	2	Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów wewnętrznych.



## 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 2019 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.

## 5.5

## Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W roku 2019 nie wystąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Pekabex.

Spółka monitoruje zmiany w prawie i wymogach regulacyjnych, a w zależności od potrzeb podejmuje odpowiednie działania, w szczególności w zakresie wdrażania i aktualizacji wewnętrznych polityk i procedur, w tym procedury anonimowego zgłaszania naruszeń prawa czy procedury przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

6.0

# Outlook



## 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 prefabrykowanych elementów żelbetonowych i sprężonych. Ponadto oferuje kompleksową realizację kontraktów budowlanych, głównie w zakresie obiektów kubaturowych, w tym hal i obiektów produkcyjno-magazynowych. Na dzień bilansowy Grupa posiadała pięć zakładów na terenie Polski, oddział na terenie Niemiec należący do Pekabex Pref oraz oddział na terenie Szwecji należący do Pekabex Bet.

Realizacja kontraktów jest prowadzona na terenie Polski, Niemiec, Szwecji

i Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Niemiec.

Popyt na prefabrykaty budowlane oraz 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.

Prefabrykaty betonowe obecnie wykorzystywane są przy wznoszeniu prawie wszystkich rodzajów obiektów. Są one odpowiedzią na wiele problemów, z jakimi borykają się firmy budowlane. Ich stosowanie to:

- » » mniejsze zapotrzebowanie na pracę ludzi dzięki automatyzacji procesów w fabryce,
- » » wysoka jakość dzięki produkcji w kontrolowanym środowisku hali produkcyjnej,
- » » możliwość uzyskania bardzo wysokich parametrów (np. nośność, rozpiętość, ochrona przeciwpożarowa),
- » » szybkość realizacji inwestycji, a przez to niższe koszty, np. utrzymania placu budowy,
- » » niższe koszty eksploatacji, np. większa nośność dźwigarów

dachowych oznacza brak konieczności odśnieżania dachów czy stosowania dodatkowych wzmocnień przy montażu paneli fotowoltaicznych,

» » mniejszy ślad węglowy, co potwierdziły badania.

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.

Grupa Pekabex według raportu SPECTIS jest największym producentem na polskim rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej, a jej udział w produkcji 50 analizowanych firm wynosi 18%. Dzięki ożywieniu w budownictwie kolejowym kolejne trzy miejsca w rankingu zajmują producenci podkładów strunobetonowych: Track Tec, STRUNBET oraz Wytwórnia Podkładów Strunobetonowych. Liczącymi się producentami są także Betard, Goldbeck Comfort, Gralbet oraz CONSOLIS. Łącznie 10 firm odpowiada za 64% produkcji 50 podmiotów.

jak w roku 2018. W porównaniu z rokiem poprzednim, w którym rósł odsetek podmiotów gospodarczych działających w tym sektorze wskazujących na silny niedobór wykwalifikowanej kadry, w roku 2019 odnotowano stabilizację wartości tego wskaźnika. Porównywalne złagodzenie nastrojów nastąpiło w odniesieniu do kosztów materiałów, pozostały jednak ograniczenia, na które Grupa wskazywała już w poprzednim raporcie. Coraz więcej podmiotów z branży budowlanej jako kluczowe bariery dla swojej działalności wymienia duże koszty pracy, brak wykwalifikowanych pracowników, znaczne obciążenia na rzecz budżetu państwa, nieprecyzyjne przepisy oraz niepewność ogólnej sytuacji

gospodarczej (obecnie dodatkowo pogłębioną przez pandemię COVID-19).

Zgodnie z prognozami dokonanymi przed wybuchem pandemii, w 2020 roku rynek budowlany miał być napędzany rosnącymi wydatkami inwestycyjnymi największych inwestorów publicznych w obszarze infrastruktury. Bardzo dobra kontraktacja w latach 2018-2019 na rynku dużych inwestycji drogowych i kolejowych pozwalała szacować, że w roku 2020 wiele z nich wejdzie w zaawansowaną fazę realizacji, a tym samym produkcja budowlano-montażowa w segmencie infrastrukturalnym odnotuje wzrost względem roku 2019. W związku z pandemią COVID-19 sytuacja na tych rynkach jest niestabilna i trudno w tym momencie szacować, jak znaczący negatywny wpływ będzie ona miała na branżę budowlaną.

### Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Z wstępnych danych za 2019 rok wynika, że rozwój rynku prefabrykacji również wyraźnie wyhamował, głównie w wyniku spadku popytu ze strony segmentu Niemieszkaniowego. Wartość rynku prefabrykacji wyniosła blisko 3,2 mld zł, co przekłada się na ok. 5-procentowy wzrost w ujęciu nominalnym oraz ok. 3-procentowy spadek w ujęciu realnym. Od blisko dekady sektor prefabrykacji konsekwentnie powiększa swój udział w gospodarce, zarówno w odniesieniu do PKB, jak i wartości rynku budowlanego. W porównaniu z krajami skandynawskimi czy rynkiem niemieckim jego udział jest jednak wciąż niewielki, co według ekspertów świadczy o dużym potencjale wzrostu. Prognozy na lata 2020-2025 wskazują na znaczne prawdopodobieństwo dalszego wzrostu rynku prefabrykacji, choć już nie tak dynamicznego, jak w latach 2017-2018. W 2022 roku wartość tego rynku powinna przekroczyć 4 mld zł, co będzie odpowiadać ok. 2 mln m<sup>3</sup> prefabrykatów.

Największym segmentem rynku (blisko 30%) jest grupa elementów strukturalnych stosowanych w budownictwie kubaturowym, takich jak m.in. stopy i podwaliny fundamentowe, słupy, belki, dźwigary oraz schody. Drugim pod względem wartości segmentem są strunobetonowe podkłady kolejowe (niemal jedna czwarta rynku), a trzecim – segment stropów i balkonów (18% udziału w rynku). Pozostałe segmenty cechują się już tylko jednocyfrowym udziałem w rynku. Do istotnych grup produktowych zaliczyć można ściany, moduły łazienkowe, słupy, wież i żerdzie oraz doki przeładunkowe.

W latach 2017-2018 producenci konstrukcji prefabrykowanych doświadczyli znaczącego wzrostu cen stali (stanowiących 60-70% kosztów materiałowych), cementu (20-25%) i kruszywu (15-20%). Wzrósł także koszt siły roboczej i usług obcych. Rosnące koszty znalazły odzwierciedlenie w cenach produktów. O ile w latach 2016-2017 produkcja 1 m<sup>3</sup> prefabrykatów (nie uwzględniając transportu i montażu) generowała u producentów średni przychód w wysokości ok. 1,5 tys. zł, o tyle w 2018 roku było to już 1,8 tys. zł. Oznacza to, że w 2018 roku średnia cena prefabrykatów wzrosła o 15%.

Rozwój rynku prefabrykacji w dużej mierze zależy od konsekwentnej realizacji rządowych zapowiedzi inwestycyjnych, szczególnie dotyczących usprawnienia programu Mieszkanie Plus, terminowego

startu następnych dużych inwestycji kolejowych oraz realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego. W ocenie ekspertów ten ostatni projekt mógłby w znacznej mierze opierać się na rozwiązaniach z zakresu prefabrykacji.

Negatywnie na rynek budowlany, w szczególności na sektor refabrykacji, wpływają:

- » niepewność w kwestii skali negatywnego wpływu pandemii COVID-19 na rynek krajowy, europejski i światowy
- » przewidywane spowolnienie wzrostu gospodarczego w Polsce w latach 2020-2022 (prognozy sporządzone jeszcze przed wybuchem pandemii)
- » duże uzależnienie polskiej branży prefabrykacji od notującego spowolnienie segmentu budynków przemysłowo-magazynowych
- » otwarcie rynku niemieckiego dla pracowników z Ukrainy, co może spowodować odpływ z Polski nie tylko robotników budowlanych, ale także personelu krajowych zakładów prefabrykacji
- » ryzyko związane ze spadkiem kwalifikacji pracowników produkcyjnych oraz ograniczoną dostępnością doświadczonych kadr
- » wejście w latach 2017-2018 w segment prefabrykacji wiodących wykonawców przemysłowo-magazynowych, co w perspektywie najbliższych lat może ograniczyć liczbę zleceń płynących z tego sektora do wiodących producentów prefabrykatów



## 6.2

## Uwarunkowania dalszego rozwoju Grupy

### Rynek budowlany w Polsce

Wpływ na rynek budowlany w Polsce, który jest nadal jednym z najszybciej rozwijających się w UE, ma głównie sytuacja gospodarcza w kraju i w Europie.

W 2019 roku nastąpił spadek tempa wzrostu gospodarczego w porównaniu do roku 2018. Według wstępnych szacunków Głównego Urzędu Statystycznego przyrost produktu krajowego brutto w 2019 roku w cenach stałych roku poprzedniego wyniósł 4,0%, podczas gdy w 2018 roku kształtował się on na poziomie 5,1%. Pogorszenie dynamiki wzrostu PKB było szczególnie zauważalne w IV kwartale, w którym zgodnie z szybkim szacunkiem GUS wzrost gospodarczy spadł do 3,1%, podczas gdy w III i II kwartale wynosił odpowiednio 3,9% i 4,6%.

Wskaźnik ogólnej koniunktury w budownictwie w trakcie roku 2019 osiągał podobne wartości



- » konieczność konkurowania o zlecenia z rynku skandynawskiego z producentami z Litwy i Łotwy, o niższych kosztach pracy
- » obserwowany w 2019 roku znaczący spadek cen stali oraz dalszy wzrost cen cementu i betonu, co w przypadku wybranych typów budynków może zmniejszyć konkurencyjność prefabrykatów betonowych

Za opisanymi wyżej ryzykami dla rynku budowlanego i sektora prefabrykacji stoją też szanse, które Pekabex wykorzystuje. Grupa Pekabex ze swoim produktem jest odpowiedzią na potrzeby inwestorów w zakresie szybkości realizacji inwestycji przy jednoczesnej minimalizacji kosztów. 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. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają bowiem nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Co więcej, Grupa inwestuje w nowoczesne linie technologiczne, znacząco ograniczające udział pracy ludzkiej w procesie produkcji. Jej atutem jest także posiadanie pięciu zakładów produkcyjnych, optymalnie rozmieszczonych geograficznie, co pozwala zoptymalizować koszty transportu.

#### Rozwój budownictwa mieszkaniowego

Poziom sprzedaży mieszkań w 2019 roku był wysoki, jednak prognozy dla roku 2020 są trudne do oszacowania. Przed ogłoszeniem pandemii przez Światową Organizację Zdrowia eksperci oceniali, że istnieją czynniki, które uprawdopodobniają scenariusze dalszego wzrostu popytu. Należały do nich m.in.:

- » rezygnowanie przez klientów z nisko oprocentowanych lokat

- » przenoszenie środków na rynek nieruchomości, w nadziei na wysokie stopy zwrotu zarówno z najmu, jak i tzw. flipów (zakup za stosunkowo niską cenę, wyremontowanie lub wykończenie mieszkania i szybka odsprzedaż z wysokim zyskiem)
- » wzrost wynagrodzeń na rynku pracy przy jednoczesnym szybkim tempie wzrostu PKB, co pozwalało łatwiej podejmować decyzje o zakupie nieruchomości
- » stosunkowo niski koszt kredytu hipotecznego, co pozwalało na dużą aktywność inwestorów; dzięki dźwigni finansowej nabywali oni kolejne nieruchomości, zasilając tym samym portfel inwestycji pod wynajem
- » programy rządowe, zapewniające pomoc w zakupie własnego lokum
- » niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w Polsce, która zajmuje jedno z ostatnich miejsc w Europie pod względem liczby mieszkań na 1000 mieszkańców.
- » zapowiedzi rządu wskazujące na możliwość włączenia spółek deweloperskich w realizację programu Mieszkanie Plus

Szansą na dalszy rozwój rynku budownictwa mieszkaniowego mogłyby okazać się także projekty w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). W dalszym ciągu PPP jest w Polsce realizowane na ograniczoną skalę, najczęściej przy niewielkich projektach.

#### Rynek mieszkaniowy w Polsce – prefabrykacja

W 2019 roku oddano do użytkowania 207 479 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 18 376,6 tys. m<sup>2</sup>.

W porównaniu z rokiem poprzednim odnotowano wzrost liczby nowych mieszkań o 22 416 (12,1%) oraz wzrost nowo oddanej powierzchni użytkowej mieszkań o 1 667,1 tys. m<sup>2</sup> (10,0%). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrosła w 2019 roku o 6,9% w stosunku do roku poprzedniego. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wzrosła natomiast

o 4,4% w porównaniu do 2018 roku.

W roku 2019 nastąpił wzrost liczby nowych mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem; oddano ich do użytkowania 130,9 tys. (o 16,6% więcej niż w roku 2018). Dobrą koniunkturę potwierdza liczba mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, na których budowę wydano pozwolenie (167,3 tys., wzrost rok do roku o 4,6%) oraz liczba takich mieszkań, których budowę rozpoczęto (142,0 tys., wzrost rok do roku o 7,9%).

W 2019 roku oddano do użytkowania 85 719 nowych budynków mieszkalnych, o 8,1% więcej niż w roku poprzednim. Łączna kubatura nowych budynków mieszkalnych wyniosła 89 929,6 tys. m<sup>3</sup> (wzrost o 12,0%).

W budownictwie mieszkaniowym, podobnie jak w latach poprzednich, dominowała tradycyjna technologia wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98,4% nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania. Przeciętny czas od rozpoczęcia budowy nowego jednorodzinnego budynku mieszkalnego do oddania go do użytkowania wyniósł w 2019 roku 38,9 miesiąca. Budynki wielorodzinne oddane do użytkowania w analizowanym okresie wznoszono w czasie dwukrotnie krótszym, tj. ok. 20 miesięcy.

Niestety, biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową Pekabex ocenia, że koniunktura w budownictwie – zarówno mieszkaniowym, jak i niemieszkaniowym – ulegnie pogorszeniu, w szczególności w krótkim i średnim okresie.

#### Inwestycje mieszkaniowe Grupy

W 2019 roku Grupa kontynuowała realizację pilotażowego projektu deweloperskiego JA\_SIELSKA, polegającego na wybudowaniu, w technologii budownictwa modułowego, 6 pięciokondygnacyjnych budynków. Inwestycja składa się z 162 dwu-, trzy- i czteropokojowych mieszkań

o powierzchni od 36 do 86 m<sup>2</sup>. Etap I inwestycji (56 mieszkań w 2 budynkach) jest już zamknięty, a wszystkie 55 lokali wystawionych na sprzedaż w jego ramach znalazło już nabywców; kolejny etap jest w trakcie realizacji i sprzedaży. Do końca marca 2020 roku Grupa podpisała 43 umowy deweloperskie dla II etapu inwestycji (4 budynki, 110 mieszkań) oraz zawarła kilkadziesiąt opłaconych umów rezerwacyjnych.

W 2019 roku Grupa rozpoczęła kolejną pilotażową inwestycję, polegającą na wybudowaniu w technologii modułowej 12 domów w zabudowie szeregowej.

Mówiąc o obecnej prefabrykacji mówimy o nowoczesnej technologii,

pozwalającej na wznoszenie budynków zdecydowanie przewyższających parametrami znane nam bloki z tzw. wielkiej płyty, a bardzo często również nowe budynki realizowane w technologii tradycyjnej.

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

dewelопера wynosi obecnie ok. 20 miesięcy. Dwa budynki mieszkalne na osiedlu JA\_SIELSKA powstały w niecały rok. Jeśli sprawy potoczą się pomyślnie i Polacy przekonają się do budownictwa modułowego, realizacja projektów na własne ryzyko może stać się istotną częścią działalności operacyjnej Grupy.

Grupa realizuje projekty mieszkaniowe także na rynkach zagranicznych, w szczególności na rynku szwedzkim. Znaczna część kontraktów realizowanych w Szwecji dotyczy właśnie budownictwa mieszkaniowego.

Szerszy opis prowadzonych inwestycji znajduje się w punkcie 3.6 niniejszego raportu.

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, finalizacja zakupu zakładu w Mszczonowie w 2016 roku), jak również dzięki budowie nowoczesnego zakładu produkcyjnego w Gdańsku oraz inwestycjom i rozwiązaniom zwiększającym efektywność wykorzystania posiadanego już zaplecza produkcyjnego. Obecnie moce produkcyjne wynoszą ponad 230 tys. m<sup>3</sup> rocznie.

#### Automatyzacja i cyfryzacja

to odpowiedź Grupy na rozwój nowych technologii i związanych z tym nowych modeli biznesowych. W 2019 roku Grupa wybudowała nowoczesny zakład produkcyjny, w którym została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów filigranowych oraz ścian.

## 6.3

# Perspektywa krótko-, średnio- i długo-terminowa

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, a także wielokrotne stosowanie przetworzonych elementów.

#### 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 one 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 9001:2008, jak również Zintegrowany System Zarządzania Jakością, Środowiskiem i BHP według norm ISO 9001:2008, ISO 14001 oraz BS OHSAS 18001.

##### Adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów

Grupa posiada wysoko wykwalifikowaną kadrę, której wiedzę

**Konkurencyjność kosztowa**

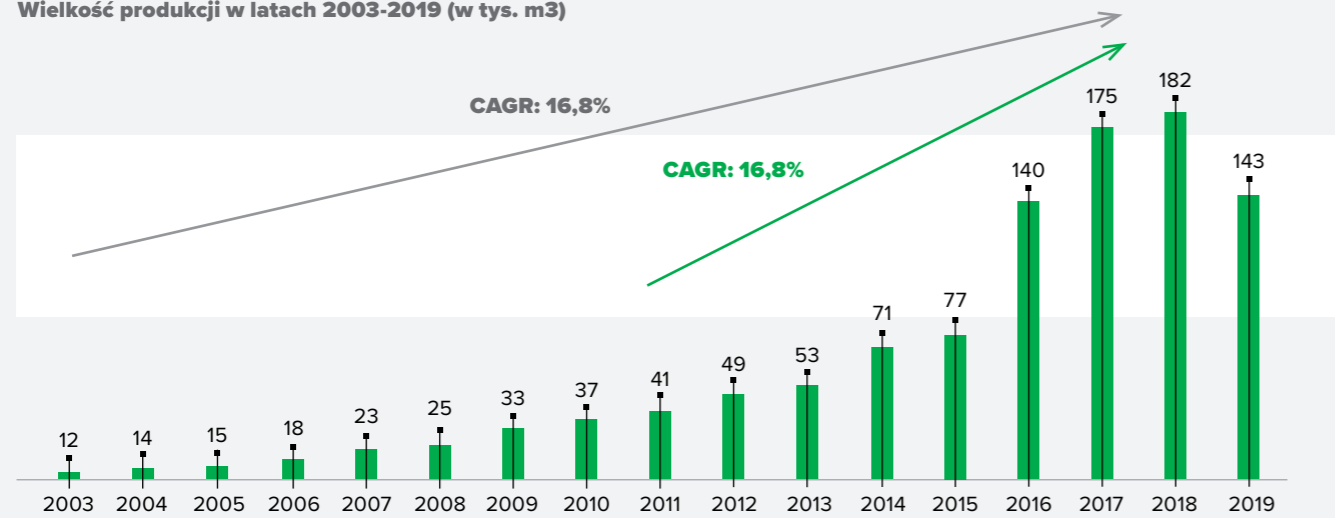
Dzięki posiadanym kompetencjom Grupa jest w stanie nadal zwiększać efektywność, wykorzystując posiadane know-how w zakresie zarządzania, jak również osiągać synergie kosztowe, przede wszystkim związane z kosztami administracji, logistyki oraz zakupu surowców

i materiałów (np. poprzez zwiększenie siły nabywczej wobec dostawców), a także zwiększać swoją siłę przetargową wobec zleceniodawców. Posiadanie zakładów w różnych częściach Polski zapewnia Grupie większą elastyczność w zakresie dostaw prefabrykatów, co wpływa na zmniejszenie jednostkowych

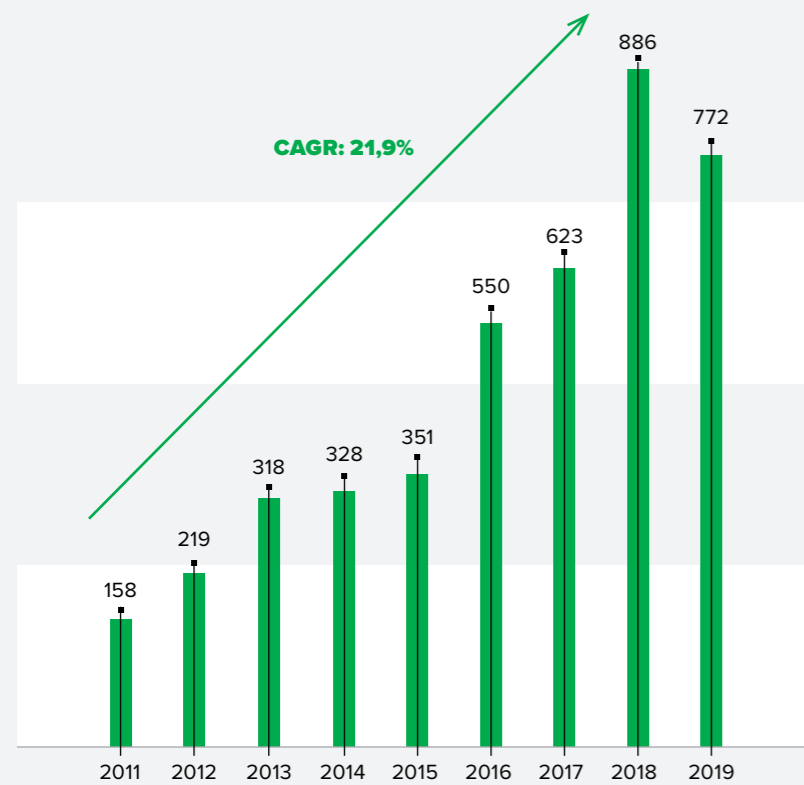
kosztów ich transportu do miejsc realizacji kontraktów. Podstawowym kryterium wyboru podczas akwizycji zakładów produkcyjnych była ich lokalizacja. Grupa pracuje nad dalszym zwiększaniem konkurencyjności kosztowej, bazującej na efekcie skali produkcji, specjalizacji, standaryzacji oraz doświadczeniu.

**Silna pozycja finansowa**

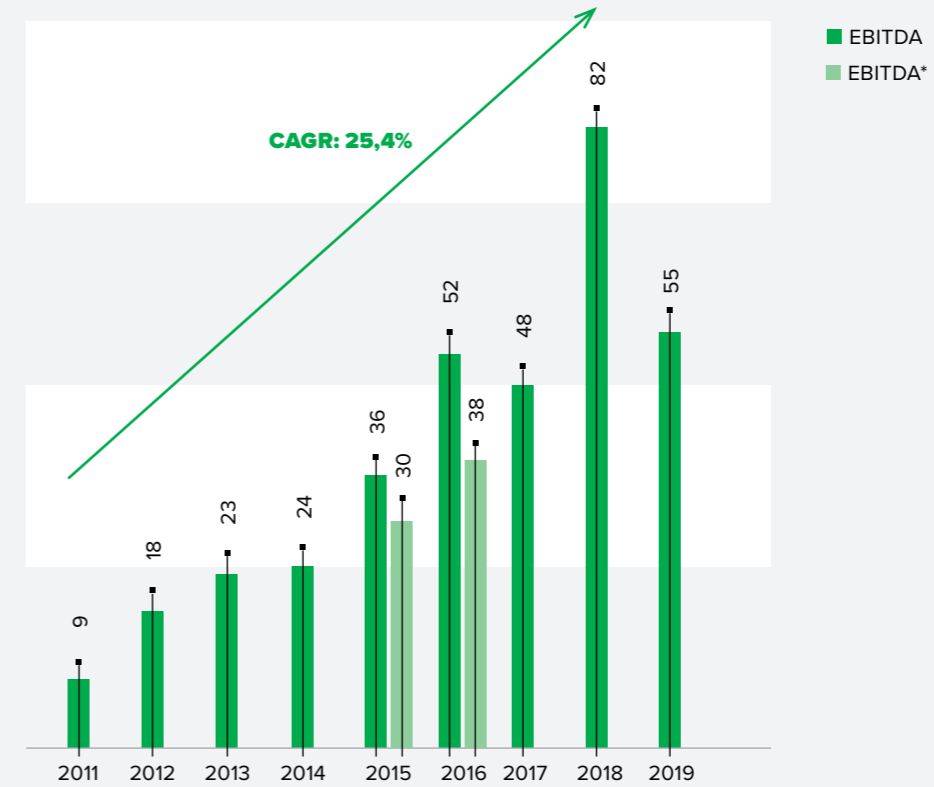
**Wielkość produkcji w latach 2003-2019 (w tys. m<sup>3</sup>)**



**Przychody ze sprzedaży (w mln zł)**

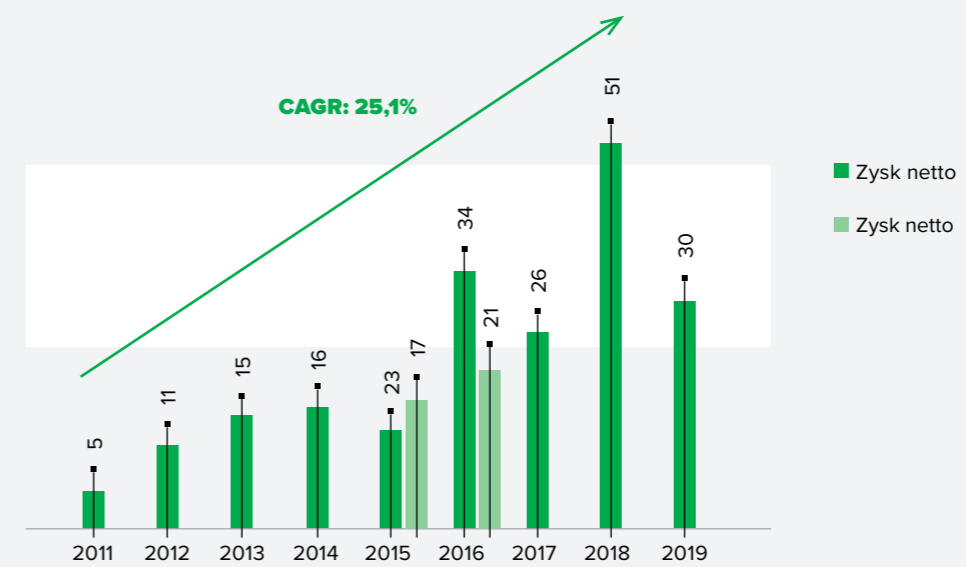


**EBITDA (w mln zł)**

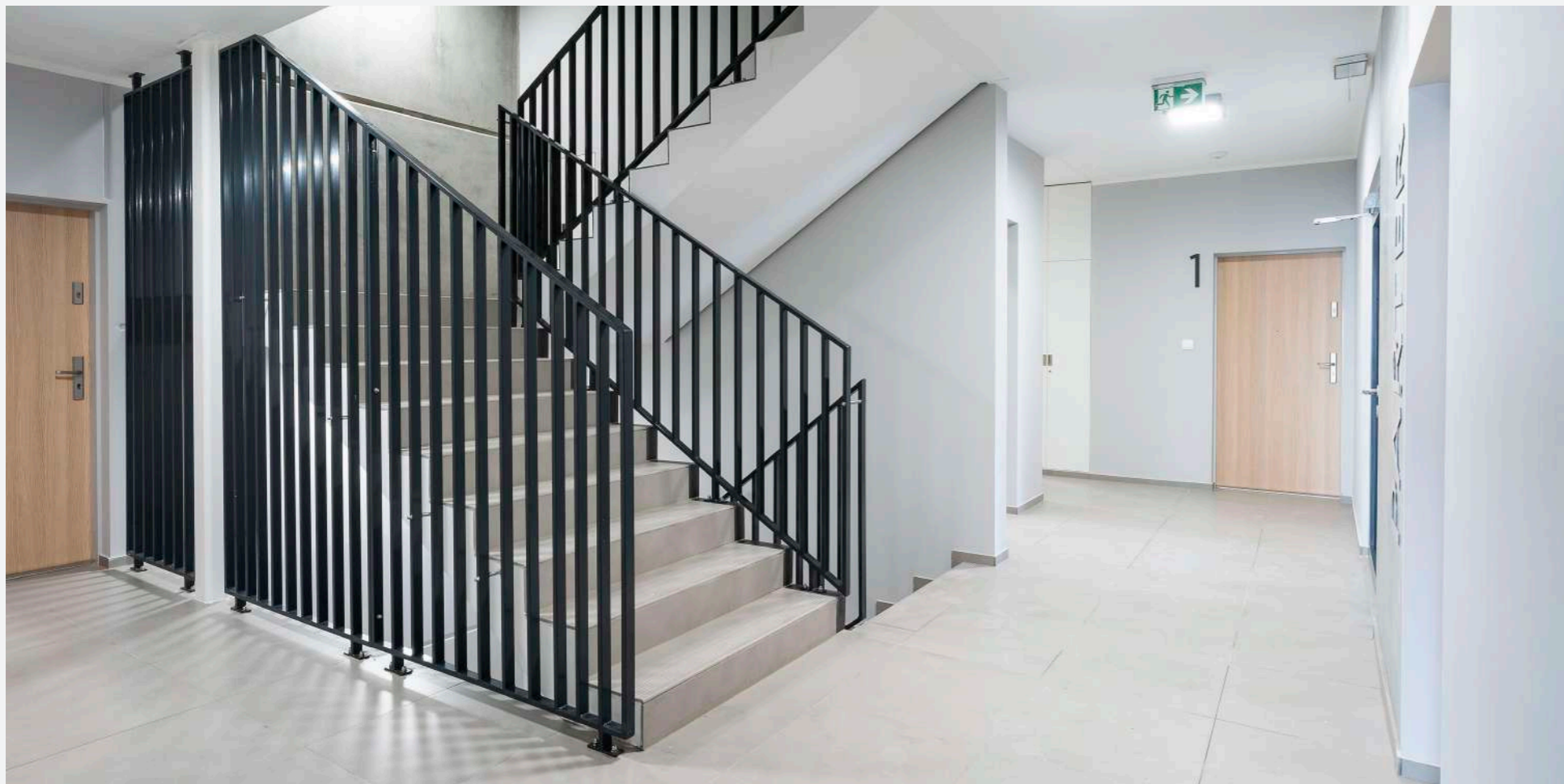


\*Skorygowany o zysk z okazjowego nabycia.

**Wynik netto (w mln zł)**



\*Skorygowany o zysk z okazjowego nabycia.



#### Koszty generalnego wykonawstwa

Po dłuższym okresie wzrostu kosztów generalnego wykonawstwa Grupa, tak jak i cały sektor, odnotowała stabilizację cen podwykonawców, co przekłada się na wysokość marż realizowanych przez nią w tym segmencie.

Do potencjalnych zagrożeń zalicza się m.in. możliwy dalszy wzrost cen niektórych materiałów budowlanych, wynagrodzeń oraz cen usług podwykonawczych, ograniczoną dostępność siły roboczej i podwykonawców, długi czas mijający między złożeniem oferty a podpisaniem umowy na generalne wykonawstwo inwestycji, nieaktualne kosztorysy inwestorskie a w szczególności niepewną sytuację gospodarczą.

Większość kontraktów Grupy ma charakter krótkoterminowy (5-8

miesiący), co znacznie obniża ryzyko znaczącego wzrostu kosztów w trakcie ich realizacji. Grupa jest w stanie dość szybko reagować na zmiany cen materiałów i usług, uwzględniając je w kalkulacjach dla klientów.

Wzrost kosztów wynagrodzeń dotknął również Grupę Pekabex, jednak w dłuższej perspektywie trend ten jest dla niej korzystny, gdyż konstrukcje prefabrykowane wymagają znacznie mniejszych nakładów pracy niż ich tradycyjne odpowiedniki. Na analogicznej zasadzie także wzrost cen stali zwiększa konkurencyjność konstrukcji Grupy, zwłaszcza w stosunku do konstrukcji stalowych.

#### Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość usług

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 przypadku Pekabex 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. Ekspertcy 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 (Centrum Usług Wspólnych, CUW), gdzie rozwijana będzie jej działalność w zakresie usług projektowych

dotyczących betonowych elementów prefabrykowanych i konstrukcji modułowych, wykorzystywanych w budownictwie przemysłowym, obiektach biurowych oraz budynkach mieszkalnych.

Grupa uzupełnia ofertę 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 2019 roku. Zarząd spodziewa się również, że będą one istotnie oddziaływać na wyniki osiągnięte w przyszłości.

W krótkim i średnim okresie znaczący wpływ na wyniki całego sektora może mieć pandemia COVID-19, jednak na dzień publikacji niniejszego raportu trudno ocenić skalę tego wpływu. Wyniki Grupy zależą od liczby zleceń na rynku budowlanym; kumulacja inwestycji w gospodarce generuje wysoką dynamikę rynku prefabrykacji i poprawę rentowności, natomiast okres spowolnienia inwestycyjnego w budownictwie ma skutek odwrotny.

#### Portfel zamówień

Grupa rozpoczęła 2020 rok z silnym i zdywersyfikowanym portfelem zamówień (backlog). Zawiera on zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do 31 grudnia 2019 roku w segmentach (i) Realizacja kontraktów – prefabrykacja, (ii) Realizacja kontraktów – usługi budowlane, (iii) Realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek oraz (iv) Usługi produkcyjne, 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.

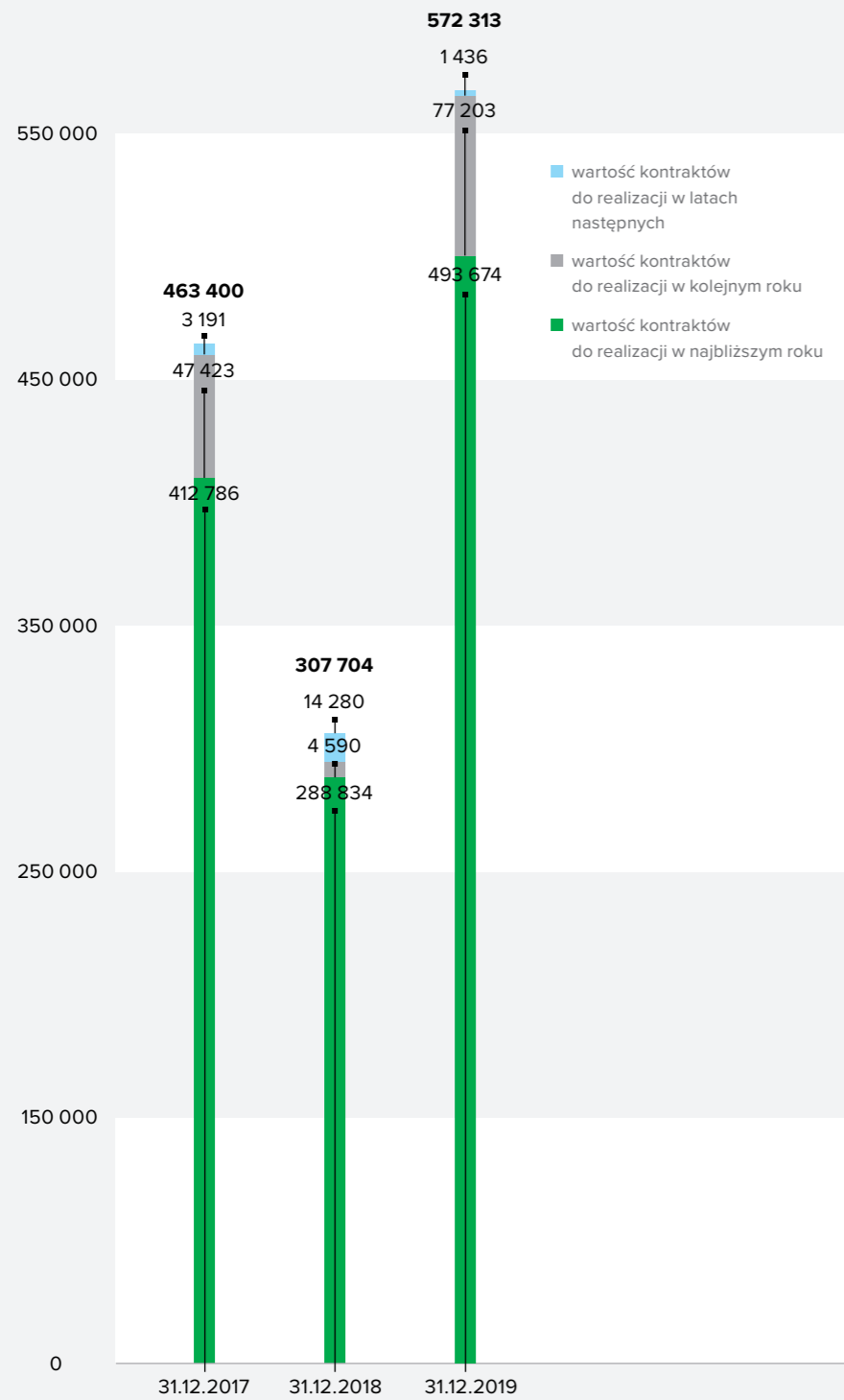
W 2019 roku backlog na dzień bilansowy po raz pierwszy uwzględnił także wartość szacowanych przychodów z segmentu Realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek.

W 2019 roku Grupa rozpoznała pierwsze przychody osiągnięte we wspomnianym segmencie przez spółkę Pekabex Development. Rozpoznanie przychodu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

W I etapie realizowanego projektu pilotażowego powstały 2 budynki i do dnia publikacji niniejszego raportu blisko 100% planowanych przychodów zostało już rozpoznanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyników. Pozostałe planowane\* przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach I etapu, jak również przychody szacowane\*\* ze sprzedaży mieszkań (w tym miejsc parkingowych i komórek lokatorskich) w ramach realizowanego II etapu (4 budynki), zostały ujęte w backlogu w wysokości 38 685 tys. zł.

\* Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich.

\*\* Przychody szacowane – na podstawie założeń budżetowych Grupy.



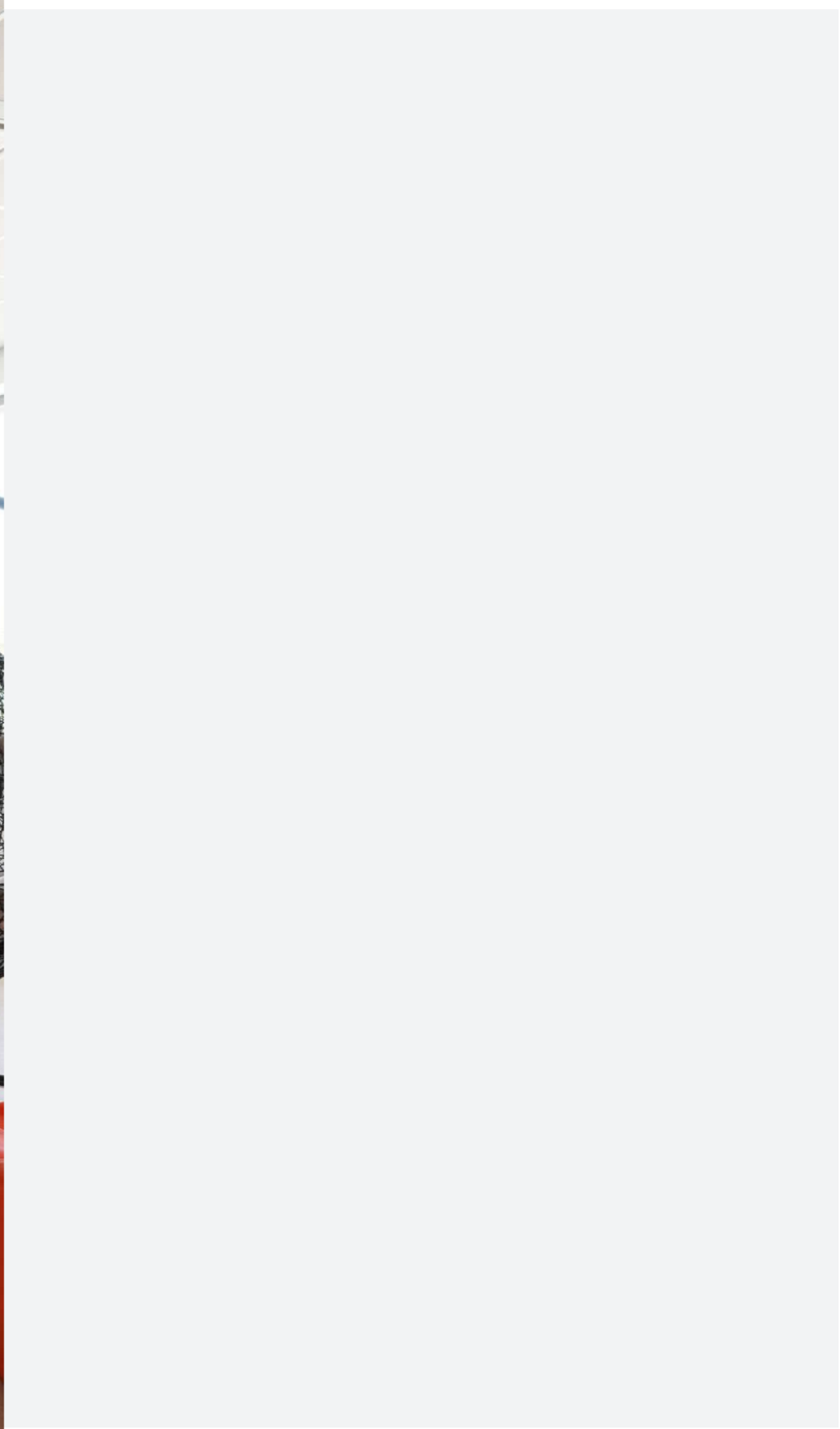
Wartość podpisanych umów na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 572 313 tys. zł, w tym do realizacji w roku 2020 493 674 tys. zł, podczas gdy na koniec 2018 roku wartość

podpisanych kontraktów wyniosła 307 704 tys. zł, w tym do realizacji w 2019 roku 288 834 tys. zł.



7.0

# Informacje dodatkowe



7.1

## Możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz informacje o powiązaniach Spółki z innymi podmiotami

W I kwartale 2020 roku Grupa finalizowała uruchamianie nowego zakładu produkcyjnego w Gdańsku oraz kontynuowała realizację innych inwestycji rozpoczętych w 2019 roku. Na dalszą część 2020 roku Pekabex planuje kontynuację rozpoczętych inwestycji, w tym modernizację pozostałych czterech fabryk. 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 roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły zdarzenia nietypowe.

7.3

## Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w akcjonariacie

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada informacji o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w strukturze akcjonariatu. Zmiany, jakie wystąpiły w 2019 roku, dotyczą warunkowego podwyższenia kapitału podstawowego, zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 11 października 2016 roku,

i są związane z programem emisji warrantów. Podobne zmiany możliwe są w kolejnych okresach, zgodnie z opisem programu przedstawionym w nocie 15.6 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 roku.

7.4

## Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie była stroną istotnych (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 10% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za istotne sprawy sporne prowadzone w 2019 roku Grupa uznaje:

### **Pekabex Bet – spór sądowy z Ministerstwem Sportu i Turystyki**

Pekabex Bet zgłosił na listę wierzytelności spółki Hydrobudowa Polska S.A. należność w wysokości 955 tys. zł, zatrzymaną tytułem kaucji gwarancyjnej za wykonane prace i dostarczone elementy w ramach umowy dotyczącej budowy Stadionu Narodowego w Warszawie. Wierzytelność Pekabex Bet została uwzględniona na liście wierzytelności. Jest ona objęta pełnym odpisem aktualizacyjnym. Jednocześnie spółka wystąpiła z powództwem przeciwko Skarbowi Państwa – Ministerstwo Sportu i Turystyki, w którego imieniu i na którego rzecz działa Narodowe Centrum Sportu Rozliczenia sp. z o.o. Pozwem z dnia 5 lutego 2016 roku powód wniósł o zapłatę 1056 tys. zł z tytułu solidarnej odpowiedzialności inwestora wobec zobowiązań wynikających z realizacji budowy Stadionu Narodowego. Powództwo spółki zostało oddalone przez sąd I instancji. Spółka złożyła apelację. W styczniu 2019 roku wyrok w tej sprawie wydał sąd II instancji, który uwzględnił praktycznie w całości dochodzone przez Pekabex Bet roszczenie. Wyrok jest prawomocny. W III kwartale 2019 roku spółka otrzymała od Skarbu Państwa

1450 tys. zł tytułem zapłaty zasądzonej należności głównej w wysokości 1056 tys. zł oraz ustawowych odsetek w wysokości 266 tys. zł, a także zwrotu kosztów procesu oraz kosztów postępowania apelacyjnego w wysokości 128 tys. zł. Skarb Państwa złożył skargę kasacyjną; w związku z powyższym w 2019 roku spółka zmniejszyła odpis aktualizujący i jednocześnie utworzyła rezerwę na sprawy sporne w wysokości równej kwocie otrzymanej wskutek wyroku.

### **Pekabex Pref – roszczenie pracownicze z 2015 roku**

W 2015 roku do Pekabex Pref wpłynęło roszczenie pracownicze o odszkodowanie i zadośćuczynienie w wysokości ok. 3200 tys. zł. Ma ono związek z wypadkiem na terenie zakładu produkcyjnego w Poznaniu, który miał miejsce w kwietniu 2015 roku. Roszczenia zostały przekazane do ubezpieczyciela, który prowadzi postępowanie likwidacyjne. Spółka jest objęta ochroną ubezpieczeniową w ramach posiadanych polis. Dla zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej zarówno ubezpieczyciela, jak i spółki ma znaczenie stopień przyczynienia się poszkodowanego do wypadku, który jest analizowany, jak również wadliwość sprzętu do transportu elementów (trawersu), za którego stan techniczny odpowiadał zamawiający, na rzecz którego realizowany był kontrakt. Spółka oraz zamawiający mają zamiar dochodzić roszczeń odszkodowawczych od producenta trawersu. Poszkodowany i jego rodzina zawezwali Pekabex Pref do próby ugodowej. Poszkodowany złożył pozew przeciwko kontrahentowi, który dostarczył wadliwe urządzenia. W grudniu 2018 roku sąd postanowił wezwać Pekabex Pref do udziału w sprawie. Wartość przedmiotu sporu wynosiła ponad 4200 tys. zł. W drugiej połowie 2019 roku doszło do zawarcia porozumienia między poszkodowanym, ubezpieczycielem oraz spółką, którego ostateczny koszt wyniósł dla spółki 831 tys. zł. Przedmiotowa kwota wraz z należnościami uzyskanymi od ubezpieczyciela zaspokoiła roszczenia

poszkodowanego w stosunku do spółki.

### **Pekabex Pref – roszczenie pracownicze z 2016 roku**

W roku 2016 do Pekabex Pref wpłynęło roszczenie pracownicze o odszkodowanie i zadośćuczynienie w wysokości ok. 2500 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 1900 tys. zł.

### **Pekabex Bet – decyzja Prezydenta Miasta Poznania**

29 września 2014 roku Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję ustalającą maksymalny dopuszczalny poziom hałasu emitowanego do środowiska przez zakład Pekabex Bet w Poznaniu. Został on ustalony jak dla terenów jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowa decyzja została wydana na podstawie pomiarów przeprowadzonych m.in. w porze nocnej. Spółka odwołała się od niej w administracyjnym toku postępowania. Spółka m.in. powołała się na prowadzenie działalności na terenie przemysłowym, co nie zostało uwzględnione przy ocenie stanu faktycznego, jak również na fakt, że zabudowa mieszkaniowa powstała na przedmiotowym terenie po zagospodarowaniu jego przeważającej części na cele przemysłowe. Ponadto Pekabex Bet wskazał w odwołaniu, iż wizja lokalna, której ustalenia były podstawą rozstrzygnięcia, została przeprowadzona z naruszeniem przepisów postępowania



administracyjnego, a pomiary emisji hałasu odbyły się z naruszeniem przyjętych w tym zakresie wytycznych. Na skutek skargi spółki do Naczelnego Sądu Administracyjnego zostały przez niego uchylone wszystkie dotychczasowe decyzje, a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. NSA uznał zatem argumenty strony skarżącej, tj. Pekabex Bet. Następnie została wydana kolejna decyzja ustalająca

dopuszczalny poziom hałasu dla zakładu, która została przez spółkę zaskarżona. Przedmiotowej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności, który również został przez Pekabex Bet zaskarżony, a postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylony. W lipcu 2019 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzję, w której uchyliło w całości decyzję Prezydenta Miasta Poznania

w sprawie maksymalnego dopuszczalnego poziomu hałasu, umarżając jednocześnie w całości postępowanie w pierwszej instancji.

**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 1640 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 przekracza 5281 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.

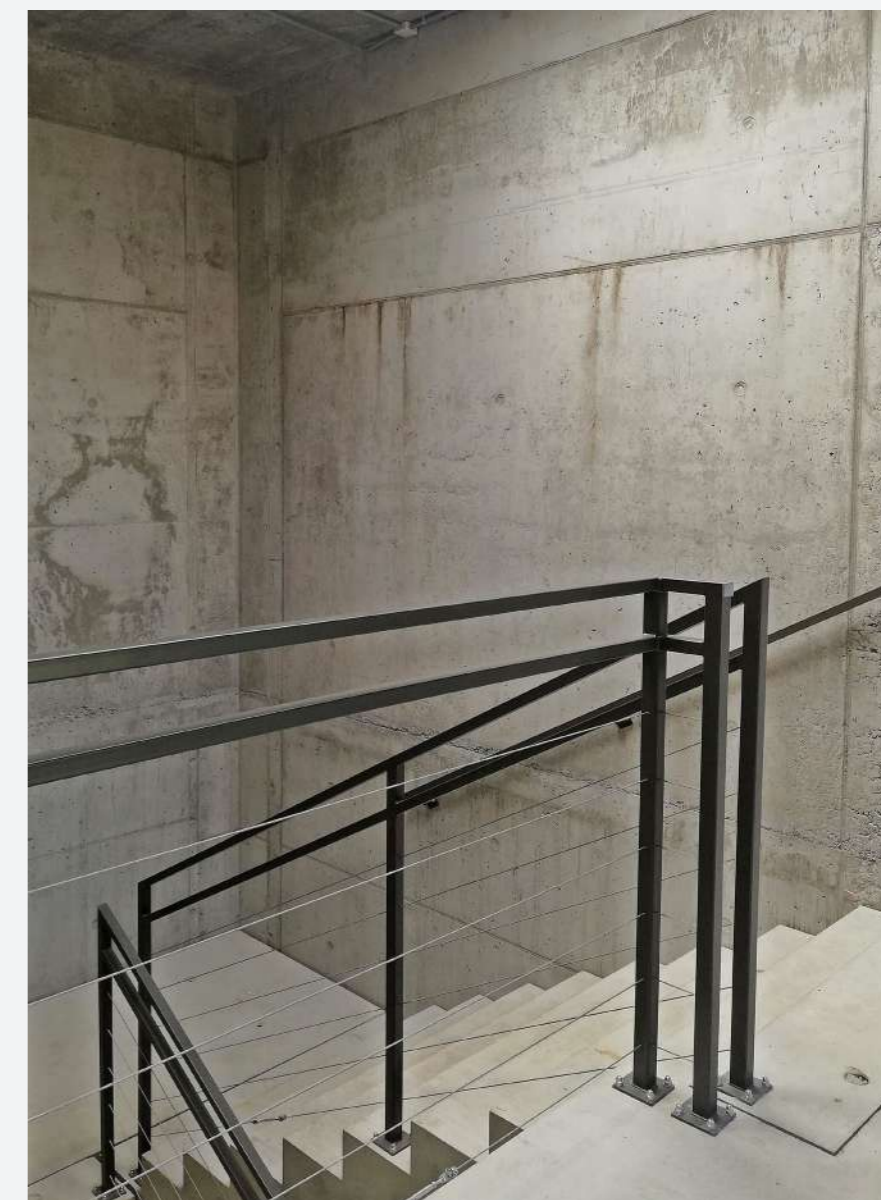
Maksymalny możliwy poziom kar wynikający z umowy wynosi 12% wartości wynagrodzenia netto. Choć naliczenie kar było nieuzasadnione, w ramach ostrożnej wyceny Zarządu został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar, jakie kontrahent może nałożyć na spółkę, tj. w kwocie 2179 tys. zł. Dodatkowo, w 2018 roku Grupa

zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 2000 tys. zł. Łączna wysokość odpisu na należności dotyczące wspomnianej umowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku wyniosła 4179 tys. zł. Obecnie toczy się postępowanie dowodowe w obu sprawach; według Zarządu nie wystąpiła zmiana ryzyka wpływająca na wysokość odpisu.

Po dniu bilansowym, 27 marca 2020 roku w sprawie o ciągnięcie gwarancji bankowej, w której Pekabex Bet dochodził kwoty ponad 1640 tys. zł, Sąd Okręgowy w Poznaniu

zasądził na jego rzecz 1313 tys. zł wraz z odsetkami. Wyrok jest nieprawomocny.

Na dzień publikacji niniejszego raportu spółki należące do Grupy nie są stroną postępowań dotyczących wierzytelności lub zobowiązań, które samoistnie lub łącznie przekraczałyby 10% kapitałów własnych Grupy. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne, nieopisane w sprawozdaniu istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.



8.0

# O raporcie

## KONTAKT

**W przypadku jakichkolwiek pytań dotyczących raportu prosimy o kontakt z Panią Beatą Żaczek:**  
**[beata.zaczek@pekabex.pl](mailto:beata.zaczek@pekabex.pl)**



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 2019 roku. Część finansowa została poddana zewnętrznej 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 marcu 2018 roku 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 2019 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 15 kwietnia 2020 roku.

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
15.04.2020	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
15.04.2020	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
15.04.2020	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	





9.0

# Tabele ze wskaźnikami liczbowymi GRI

# Tabele ze wskaźnikami liczbowymi GRI

## Zatrudnienie:

Na dzień 31 grudnia 2019 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 wyłącznie pracowników zatrudnionych na koniec grudnia 2019 roku w ramach umowy o pracę. Nie uwzględniono osób zatrudnionych w ramach umów cywilnoprawnych, samozatrudnionych

oraz skazanych skierowanych do pracy przez Skarb Państwa, a także personelu podwykonawców.

## Całkowita liczba pracowników w podziale na rodzaj umowy i płeć

Rodzaj umowy o pracę:	kobiety	mężczyźni	ogółem
czas określony	751	140	751
czas nieokreślony	705	120	705
<b>ogółem</b>	<b>1 456</b>	<b>260</b>	<b>1 456</b>
kobiety łącznie	<b>260</b>		
mężczyźni łącznie	<b>1 196</b>		
<b>ogółem</b>	<b>1 456</b>		

Całkowita liczba pracowników w podziale na miejsce zatrudnienia	kobiety	mężczyźni	ogółem
Poznań	655	158	655
Mszczonów	220	37	220
Łódź	11	2	11
Gdańsk	193	43	193
Bielsko-Biała	151	19	151
Niemcy	190	1	190
Dania	6	-	6
Szwecja	30	-	30
<b>ogółem</b>	<b>1 456</b>	<b>260</b>	<b>1 456</b>

## Całkowita liczba pracowników w podziale na typ zatrudnienia i płeć

Rodzaj umowy o pracę:	kobiety	mężczyźni	ogółem
pełen etat	254	1 177	1 431
część etatu	6	19	25
<b>ogółem</b>	<b>260</b>	<b>1 196</b>	<b>1 456</b>
kobiety łącznie	<b>260</b>		
mężczyźni łącznie	<b>1 196</b>		
<b>ogółem</b>	<b>1 456</b>		

## Organy nadzoru organizacji

Podział ze względu na strukturę i wiek:	ogółem	kobiety	mężczyźni
<b>Zarząd Pekabex oraz spółek zależnych</b>			
poniżej 30 lat	-	-	-
30-50 lat	8	1	7
powyżej 50 lat	1	-	1
<b>ogółem</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>8</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>			
poniżej 30 lat	-	-	-
30-50 lat	2	-	2
powyżej 50 lat	5	-	5
<b>ogółem</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>7</b>

**Organy nadzoru organizacji**

Podział ze względu na strukturę i wiek:	ogółem	kobiety	mężczyźni
<b>wyższa kadra zarządzająca*</b>			
poniżej 30 lat	-	-	-
30-50 lat	19	7	12
powyżej 50 lat	5	-	5
<b>ogółem</b>	<b>24</b>	<b>7</b>	<b>17</b>
<b>średnia kadra zarządzająca**</b>			
poniżej 30 lat	38	17	21
30-50 lat	95	24	71
powyżej 50 lat	24	3	21
<b>ogółem</b>	<b>157</b>	<b>44</b>	<b>113</b>
<b>stanowiska robotnicze***</b>			
poniżej 30 lat	213	-	213
30-50 lat	432	8	424
powyżej 50 lat	139	6	133
<b>ogółem</b>	<b>784</b>	<b>14</b>	<b>770</b>
<b>pozostali pracownicy****</b>			
poniżej 30 lat	212	102	110
30-50 lat	242	86	156
powyżej 50 lat	37	7	30
<b>ogółem</b>	<b>491</b>	<b>195</b>	<b>296</b>

\* Dyrektorzy i zastępcy dyrektorów

\* Kierownicy i zastępcy kierowników

\*\*\* Betoniarze, zbrojarze, pracownicy budowlani itp.

\*\*\*\* Specjaliści, młodszy kierownicy, koordynatorzy, majstrowie, brygadziści, asystenci, księgowi itp.

Całkowita liczba nowych (zatrudnionych w 2019 roku) pracowników:	kobiety	mężczyźni	ogółem
wyższa kadra zarządzająca	-	1	1
średnia kadra zarządzająca	1	28	29
stanowiska robotnicze	2	388	390
pozostali pracownicy	73	42	115
<b>ogółem</b>	<b>76</b>	<b>459</b>	<b>535</b>
<b>wskaźnik zatrudnienia</b>	<b>0,29</b>	<b>0,38</b>	<b>0,37</b>
<b>liczba wszystkich pracowników</b>	<b>260</b>	<b>1 196</b>	<b>1 456</b>

Całkowita liczba odejść pracowników w 2019 roku:	kobiety	mężczyźni	ogółem
wyższa kadra zarządzająca	-	-	-
średnia kadra zarządzająca	-	13	13
stanowiska robotnicze	1	355	356
pozostali pracownicy	42	48	90
<b>ogółem</b>	<b>43</b>	<b>416</b>	<b>459</b>
<b>wskaźnik rotacji</b>	<b>0,17</b>	<b>0,35</b>	<b>0,32</b>
<b>liczba wszystkich pracowników</b>	<b>260</b>	<b>1 196</b>	<b>1 456</b>

10.0

# Indeks treści GRI

# Wskaźniki podstawowe

Numer wskaźnika	Nazwa wskaźnika	Zakres raportowania	Nr strony/ komentarz
102-1	Nazwa organizacji	pełne	7
102-2	Główne marki, produkty lub usługi	pełne	7, 14, 17, 21–23
102-3	Lokalizacja siedziby głównej organizacji	pełne	7
102-4	Liczba krajów, w których działa organizacja i nazwy tych krajów	pełne	14, 26
102-5	Forma własności i forma prawna organizacji	pełne	14
102-6	Obsługiwane rynki	pełne	14, 26, 57
102-7	Skala działalności	częściowe	20, 26, 56
102-8	Informacja o pracownikach	częściowe	
102-9	Łańcuch wartości	pełne	44–45
102-10	Znaczące zmiany w organizacji i jej łańcuchu dostaw	częściowe	17, 46
102-11	Zasada ostrożności	pełne	
102-12	Zewnętrzne inicjatywy przyjęte przez organizację	brak	
102-13	Członkostwo w stowarzyszeniach	pełne	14
<b>Strategia</b>			
102-14	Oświadczenie kierownictwa najwyższego szczebla	pełne	
<b>Etyka i uczciwość</b>			
102-16	Wartości, zasady, standardy i normy zachowania w organizacji	częściowe	98
<b>Zarządzanie</b>			
102-18	Struktura zarządzania	częściowe	7

Numer wskaźnika	Nazwa wskaźnika	Zakres raportowania	Nr strony/ komentarz
<b>Zaangażowanie interesariuszy</b>			
102-40	Lista grup interesariuszy organizacji	pełne	141
102-41	Odsetek pracowników objętych umowami zbiorowymi	pełne	97
102-42	Identyfikacja i wybór interesariuszy zaangażowanych przez organizację	częściowe	141
102-43	Podejście do angażowania interesariuszy	brak	
102-44	Kluczowe kwestie i problemy poruszane przez interesariuszy	brak	
<b>Informacje raporcie</b>			
102-45	Lista podmiotów objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	pełne	141
102-46	Proces definiowania treści raportu	pełne	141
102-47	Istotne aspekty zidentyfikowane w procesie definiowania treści raportu	pełne	141
102-48	Korekty w stosunku do poprzedniego raportu i przyczyny korekt	pełne	brak
102-49	Istotne zmiany w stosunku do poprzedniego raportu	pełne	brak
102-50	Okres raportowania	pełne	141
102-51	Data publikacji ostatniego raportu	pełne	Wiosna 2019
102-52	Cykl raportowania	pełne	141
102-53	Kontakt w sprawie raportu	pełne	141
102-54	Oświadczenie dotyczące raportowania zgodnie z GRI Standards	pełne	141
102-55	Indeks treści GRI	pełne	152–154
102-56	Weryfikacja zewnętrzna	pełne	141

# Wskaźniki tematyczne

Numer wskaźnika	Nazwa wskaźnika	Zakres raportowania	Nr strony/ komentarz
<b>Wskaźniki ekonomiczne</b>			
203-1	Rozwój oraz wpływ inwestycji w infrastrukturę i usługi	częściowe	114–116
<b>Wskaźniki środowiskowe</b>			
301-2	Odsetek wykorzystywanych materiałów, które stanowią przetworzone materiały początkowe	częściowe	108
302-1	Zużycie energii (elektrycznej, ciepłej, do chłodzenia, pary) wewnątrz organizacji – pochodzącej ze źródeł odnawialnych i nieodnawialnych	częściowe	108
303-1	Łączny pobór wody według źródła	brak	
307-1	Kwota istotnych kar oraz całkowita liczba sankcji pozafinansowych z tytułu nieprzestrzegania prawa i regulacji dotyczących ochrony środowiska	pełne	106
<b>Wskaźniki społeczne</b>			
401-1	Zatrudnienie nowych pracowników i rotacja	pełne	144–149
403-1	System zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy	pełne	99–100
403-2	Identyfikacja zagrożeń, ocena ryzyka i badanie wypadków w pracy	pełne	99–100
404-3	Odsetek pracowników regularnie otrzymujących ocenę pracy i rozwoju kariery	pełne	104
403-4	Udział pracowników, konsultacje i komunikacja w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy	pełne	99–100
403-5	Szkolenia dla pracowników w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy	pełne	99–100
403-7	Zapobieganie i łagodzenie wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo w miejscu pracy	pełne	99–100
403-8	Pracownicy objęci systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy	pełne	99–100
405-1	Różnorodność pracowników i organów zarządzających	pełne	144–149

