



GRUPA KAPITAŁOWA  
POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA  
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA

# Skonsolidowane Sprawozdanie z działalności Grupy Pekabex

RAPORT ZINTEGROWANY

Za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

- 1 O Grupie
  - 1.1 Model biznesowy
  - 1.2 Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia
  - 1.3 Model tworzenia wartości
  - 1.4 Kapitały
  - 1.5 Znaczące umowy
- 2 Strategia i rozwój Grupy Pekabex
  - 2.1 Badania i rozwój
  - 2.2 Łańcuch dostaw
- 3 Działalność Grupy Kapitałowej Pekabex w roku 2018
  - 3.1 Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Pekabex
  - 3.2 Znaczące kontrakty
  - 3.3 Struktura przychodów Pekabex S.A.– segmenty operacyjne
  - 3.4 Struktura przychodów ze sprzedaży– segmenty operacyjne
  - 3.5 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Grupy Pekabex
  - 3.6 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla PekabexS.A.
  - 3.7 Zarządzanie zasobami finansowymi
  - 3.8 Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników
  - 3.9 Struktura głównych lokat i inwestycji kapitałowych
  - 3.10 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych
  - 3.11 Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki
  - 3.12 Udzielone pożyczki
  - 3.13 Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe
  - 3.14 Umowy przewidujące rekompensatę dla osób zarządzających w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia
  - 3.15 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje
- 4 Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego
  - 4.1 Wskazanie zbioru zasad, któremu podlega PekabexS. A.
  - 4.2 Akcjonariusze Pekabex S. A. posiadający znaczne pakiety akcji
  - 4.3 Powoływanie i odwoływanie osób zarządzających oraz ich uprawnienia
  - 4.4 Zasady zmian Statutu PekabexS.A.
  - 4.5 Walne Zgromadzenie i prawa akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania
  - 4.6 Organy Pekabex S.A. i ich skład osobowy
  - 4.7 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem
- 5 Zasady zarządzania – oświadczenie o danych niefinansowych
  - 5.1 Pracownicy Grupy Pekabex
    - 5.1.1 Polityki stosowane w odniesieniu do pracowników
    - 5.1.2 Struktura zatrudnienia i polityka wynagrodzeń
    - 5.1.3 Relacje z pracownikami
    - 5.1.4 Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących
    - 5.1.5 Etyka
    - 5.1.6 BHP
    - 5.1.7 Komunikacja wewnętrzna
    - 5.1.8 Integracja wewnętrzna
    - 5.1.9 Rozwój pracowników
    - 5.1.10 Różnorodność i włączanie społeczne

- 5.1.11 System kontroli programów pracowniczych
- 5.1.12 Rekrutacje
- 5.2 Środowisko naturalne
  - 5.2.1 Materiały i surowce
  - 5.2.2 Energia
  - 5.2.3 Woda
  - 5.2.4 Pozostałe aspekty środowiskowe
- 5.3 Pekabex dla społeczeństwa
  - 5.3.1 Społeczności lokalne i zaangażowanie społeczne
  - 5.3.2 Poszanowanie praw człowieka
  - 5.3.3 Środowiska szkolne i naukowe
- 5.4 Zarządzanie ryzykiem
  - 5.4.1 Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia
  - 5.4.2 Przeciwdziałanie korupcji
- 5.5 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania
- 6 Outlook
  - 6.1 Pozycja na tle rynku
  - 6.2 Uwarunkowania dalszego rozwoju Grupy
  - 6.3 Perspektywa krótko-, średnio i długoterminowa
- 7 Informacje dodatkowe
  - 7.1 Możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz informacje o powiązaniach Spółki z innymi podmiotami
  - 7.2 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności
  - 7.3 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w akcjonariacie
  - 7.4 Sprawy sporne i sądowe
- 8 O raporcie
- 9 Tabele ze wskaźnikami liczbowymi GRI

## LIST PREZESA PEKABEX S.A.

Szanowni Państwo,

W imieniu całego Zarządu Grupy Pekabex mam przyjemność przedstawić Państwu jednostkowe i skonsolidowane wyniki finansowe Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. za rok 2018.

Miniony rok to przede wszystkim rekordowe zyski Grupy. Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 67 473 tys. zł, co w porównaniu do zysku osiągniętego w 2017 roku stanowi wzrost o 92,9%. Wynik EBITDA wyniósł 81 903 tys. zł i jest wyższy od osiągniętego w 2017 roku o 71%. Wynik netto Grupy za rok 2018 wyniósł 51 209 tys. zł i w stosunku do 25 836 tys. zł w 2017 roku wzrósł o 98,2%. Również stan gotówki na koniec roku osiągnął poziom rekordowy – 95 234 tys. zł.

Zrealizowany zysk Grupy za 2018 rok został osiągnięty dzięki właściwym decyzjom inwestycyjnym podjętym kilka lat temu. Akwizycje, modernizacja i automatyzacja zakładów w powiązaniu ze sprzyjającą koniunkturą przyniosły efekt w postaci rekordowego wyniku Grupy. Istotny wpływ na wzrost produkcji miał również znaczny popyt na rynku budowlanym, co przy określonej podaży wprost przełożyło się na osiągane marże. W połączeniu z atrakcyjnością konstrukcji prefabrykowanych, m.in. w kontekście niedoborów siły roboczej, przyczyniło się to do zwiększenia skali działalności Grupy.



Konsekwentnie realizujemy również naszą strategię automatyzacji, zarówno poprzez modernizację istniejących procesów produkcyjnych, jak również poprzez inwestycje w całkowicie zautomatyzowane linie technologiczne. W 2018 roku Zarząd Pekabex podjął strategiczną decyzję dotyczącą zakupu w pełni zautomatyzowanej linii do produkcji ścian i płyt filigranowych, która zostanie zamontowana w zakładzie budowanym przez Grupę na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Przewidujemy, że produkcja w nowym zakładzie ruszy z końcem roku 2019. Oczekujemy, że w zakresie wspomnianych produktów Pekabex będzie liderem kosztowym.

Rok 2018 jest również dość symboliczny w zakresie wejścia Grupy na polski rynek mieszkaniowy. W ciągu 9 miesięcy wybudowaliśmy I etap pilotażowego Osiedla JA\_SIELSKA w technologii modułowej. Wszystkie mieszkania z tego etapu sprzedały się błyskawicznie. Obecnie czekamy na pozwolenie na budowę dla II etapu projektu, w ramach którego zostaną wybudowane kolejne 4 budynki mieszkalne.

W 2018 roku Grupa zrealizowała wiele nietypowych i przełomowych projektów, takich jak zaprojektowanie, produkcja i montaż konstrukcji prefabrykowanych dwóch budynków fabryki baterii samochodowych dla LG o łącznej powierzchni zabudowy ponad 57 tys. m<sup>2</sup>, gdzie zostały wbudowane słupy o masie 70 ton, czy dostawa niestandardowych elementów z zabezpieczeniami chemoodpornymi dla Huty Bolesław.

Kolejnym segmentem, w którym Grupa umocniła swoją pozycję, jest rynek realizacji obiektów halowych. Grupa Pekabex pracowała dla największych deweloperów logistycznych działających w Polsce, m.in. dla Grupy Panattoni i Prologis. Udowodniliśmy w ten sposób, że potrafimy łączyć wysoką jakość wykonania, krótki czas realizacji oraz atrakcyjną ofertę cenową.

Pod koniec 2018 roku zaobserwowaliśmy niestety znaczące pogorszenie koniunktury, przekładające się także na 2019 rok, co w naszej opinii będzie oznaczało kontynuację turbulencji na rynku budowlanym. Uważamy jednak, że główne założenia stojące za naszą strategią nie uległy zmianie, a w szczególności obserwowany długoterminowy trend związany z coraz trudniejszą dostępnością siły roboczej, który wymusza na firmach budowlanych i inwestorach korzystanie z innowacyjnych rozwiązań z zakresu budownictwa modułowego. Wierzymy, że Pekabex posiada zasoby ludzkie oraz finansowe, które pozwolą na bezpieczne przejście przez ten okres. Dodatkowym atutem będzie dywersyfikacja produktowa i geograficzna realizowanych przez nas projektów.

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. 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.

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

Spółka jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, które wynajmuje lub dzierżawi (w całości bądź w części) głównie spółkom z Grupy Kapitałowej na potrzeby prowadzenia przez nie działalności gospodarczej.

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

### W SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018 ROKU WCHODZILI:

#### ROBERT JĘDRZEJOWSKI



*Odpowiada za strategię i zarządzanie Grupą*

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 w Pekabex Bet S.A., Członek Rady Nadzorczej w Pekabex Pref S.A., Członek Rady Nadzorczej w 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 z zakresu zarządzania, które zdobył zarówno jako partner zarządzający (Prezes Zarządu) Sovereign Capital, jak i członek organów poszczególnych spółek portfelowych Sovereign Capital. Od 2007 roku sprawował funkcję Członka Zarządu Pekabex S.A., a od 2015 roku pełni funkcję Prezesa Zarządu.

## PRZEMYSŁAW BOREK



*Odpowiada za  
sprzedaż i realizację*

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 żelbetowych 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.

## BEATA ŻACZEK



*Odpowiada za finanse i  
księgowość,  
administrację,  
logistykę, IT, sprawy  
prawne i personalne*

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.

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

## POZOSTALI KLUCZOWI CZŁONKOWIE KADRY ZARZĄDCZEJ W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

### CHRISTOPHE CARION



*Odpowiada za produkcję i inwestycje*

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.

### TOMASZ SEREMET



*Odpowiada za realizację kontraktów w zakresie kompleksowego wykonawstwa*

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.



## **SKŁAD RADY NADZORCZEJ PEKABEX S.A. NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018 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 2018 roku skład Rady Nadzorczej powiększył się o jednego członka; 20 czerwca Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie powołania do Rady Pana Marcina Szpaka. Na dzień 31.12.2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Pekabex S.A. wchodzili:

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

Absolwent Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. W 1993 roku ukończył studia na kierunku prawo, zdobywając tytuł magistra prawa. W 2001 roku ukończył Program MBA w Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Zarządzania im. Leona Koźmińskiego, uzyskując dyplom uznania za najlepszy projekt doradczy. Od 1994 roku wykłada w Katedrze Prawa Cywilnego Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. Od 1997 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej w AUTO-EURO S.A., od 2008 roku Wiceprzewodniczący RN w PEPEES S.A., od 2009 roku Wiceprzewodniczący RN w Zakładach Przemysłu Ziemniaczanego „Lublin” Sp. z o.o., a od 2011 roku Wiceprzewodniczący RN 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.

### **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. Pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki od kwietnia 2016 roku.

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

Absolwent Uniwersytetu Gdańskiego, w 1998 roku ukończył Wydział Prawa i Administracji na kierunku prawo, uzyskując tytuł magistra prawa. W 2005 roku ukończył aplikację radcowską w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Gdańsku. Rozpoczął karierę jako asystent polityczny sekretarza stanu w Gabinetzie 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. Od 2002 roku pełni także funkcje w organach nadzorczych oraz zarządzających spółek prawa handlowego. W latach 2006-2008 był 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. Pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki od sierpnia 2010 roku.

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

Absolwent Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego, w 1992 roku ukończył Wydział Prawa oraz Wydział Nauk Społecznych (sekcja Ekonomii). Jest doświadczonym inwestorem przedsiębiorstw we wczesnych fazach rozwoju. W latach 90. inwestował 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. Jeden z założycieli Business Angel Seedfund, funduszu kapitału zaangażowanego, inwestującego w innowacyjne projekty typu start-up z obszaru teleinformatyki i biotechnologii. Pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki od marca 2007 roku. Od 2010 roku jako inwestor realizuje projekt polegający na tworzeniu nowoczesnego kompleksu biurowego w Gdańsku, znanego pod nazwą Olivia Business Centre. Inwestycja rozwija się dynamicznie, pozyskując cenione polskie i międzynarodowe firmy o ugruntowanej pozycji rynkowej.

#### **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 myjnie 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, a 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 odpowiadał w grupie Energa za strategiczne programy inwestycyjne, strategię, rozwój, M&A. Członek rad nadzorczych wielu spółek prawa handlowego. Ekspert do spraw finansowania infrastruktury United Nations Development Programme.

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. Na dzień bilansowy Grupa posiadała cztery zakłady na terenie Polski oraz oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref S.A. Po dniu bilansowym, z dniem 22 stycznia 2019 roku spółka Pekabex Bet S.A. zarejestrowała również oddział w Szwecji, gdzie spółka realizuje kontrakty od 2011 roku.

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 listopada 1991 roku (Rep. A.10688/91). Została ona wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000109717. Nadano jej numer statystyczny REGON 630007106. Akcje Pekabex S.A. zadebiutowały na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie 8 lipca 2015 roku. Są

notowane na rynku podstawowym 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

W skład Grupy Kapitałowej Pekabex na dzień 31 grudnia 2018 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. kom.

#### ***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 zaprojektowania, produkcji, dostawy oraz montażu betonowych konstrukcji prefabrykowanych, wykorzystywanych przy budowie obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, kulturalno-sportowych, hal, budynków, mostów i innych obiektów wielkogabarytowych, a także roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej.

Po dniu bilansowym, z dniem 22 stycznia 2019 roku spółka Pekabex Bet zarejestrowała oddział w Szwecji, działający pod nazwą Pekabex Bet S.A. Filial.

#### ***Pekabex Pref S.A.***

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Pref S.A. (dalej zwana „Pekabex Pref”), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Głównym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług produkcyjnych i budowlanych, usługi księgowe, administracyjne, kadrowo-płacowe, projektowe oraz logistyczne.

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.

Głównym przedmiotem działalności spółki była produkcja prefabrykowanych elementów żelbetowych wykorzystywanych przy budowie obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, kulturalno-sportowych, hal, budynków, mostów i innych obiektów wielkogabarytowych. Od listopada 2016 roku, po przeniesieniu działalności produkcyjnej do Pekabex Bet, spółka zajmuje się głównie wynajmem maszyn i urządzeń oraz świadczeniem usług IT dla spółek Grupy.

***Kokoszki Prefabrykacja S.A.***

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. (dalej zwana „Kokoszki Prefabrykacja”), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem nieruchomości oraz maszyn i urządzeń, głównie podmiotom należącym do Grupy. W 2018 roku spółka nabyła nieruchomość w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku i rozpoczęła realizację inwestycji, 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 Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. 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 wspólnikiem w spółce TM Pekabex Projekt Sp. z o.o. Sp. kom. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

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

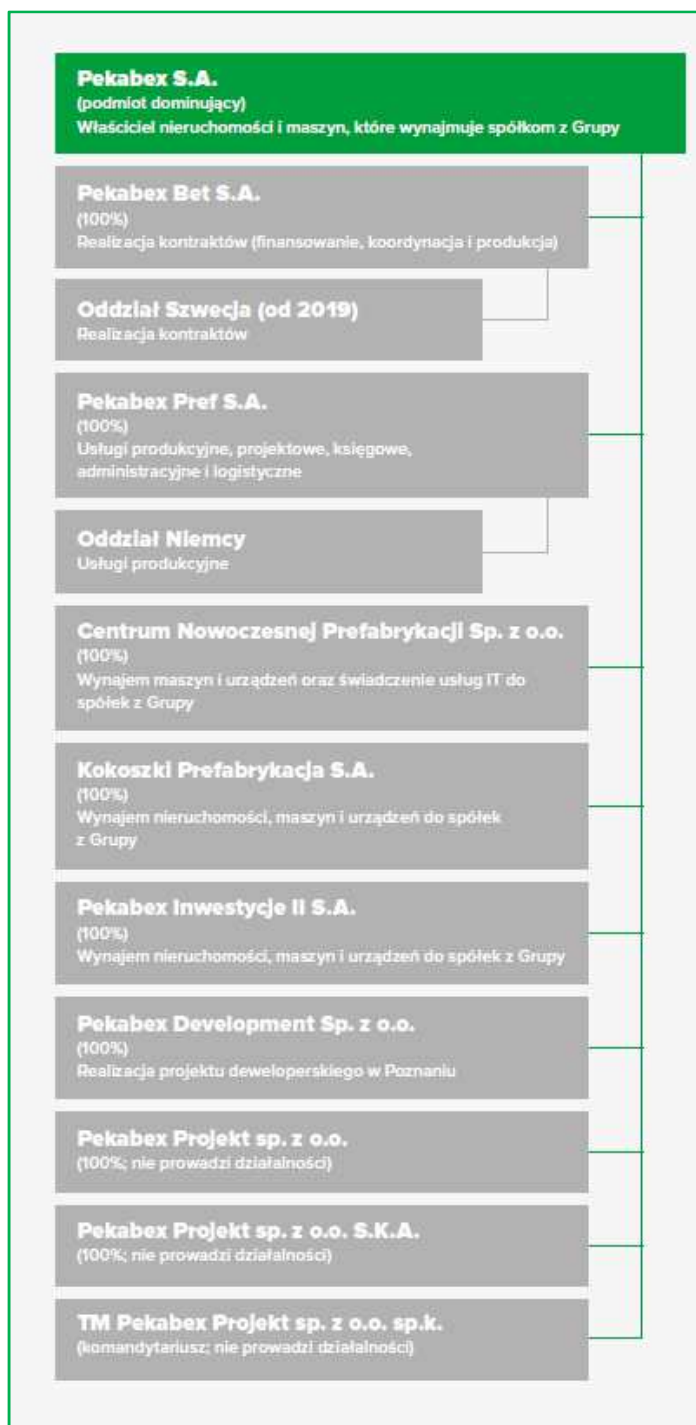
Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Projekt, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

***TM Pekabex Projekt Sp. z o.o. Sp. kom.***

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 45 lat Grupa i jej poprzednicy prawni prowadzą działalność związaną z budownictwem. Model biznesowy w jakim działa Grupa i rodzaj działalności prowadzonej przez poszczególne spółki z Grupy został przedstawiony na poniższym schemacie.



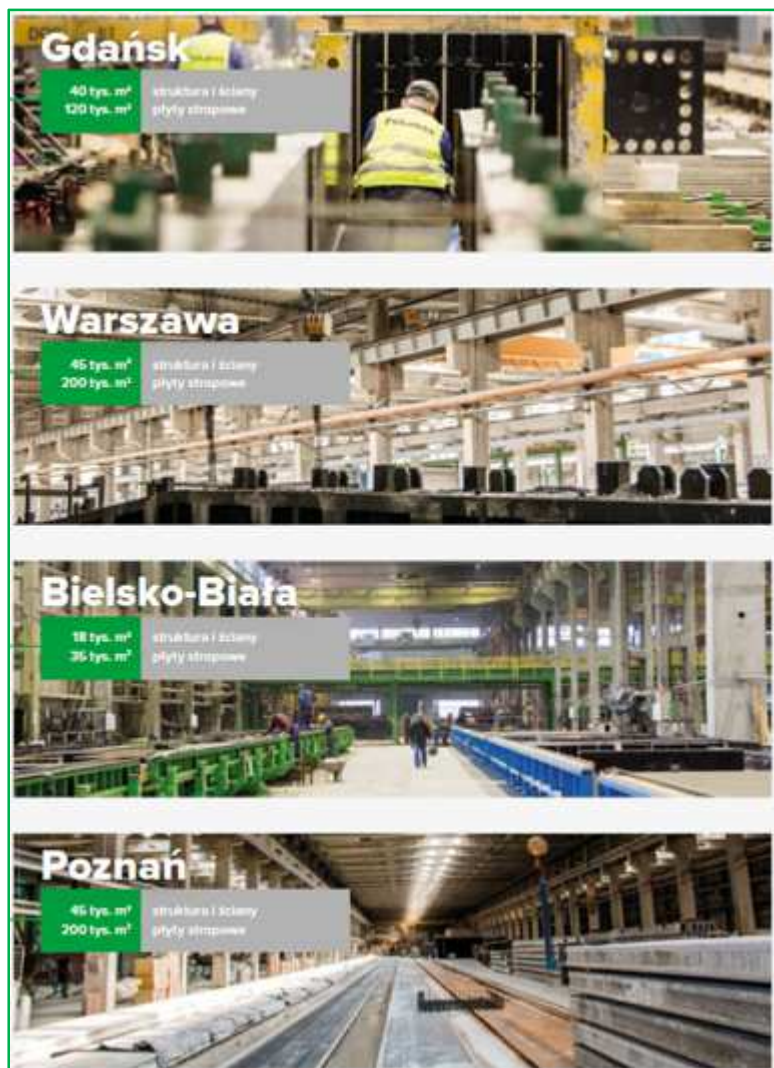
Podstawowa działalność operacyjna Grupy koncentruje się na wszystkich aspektach konstrukcji i kompleksowej realizacji projektów budowlanych. W swojej działalności Grupa łączy kompetencje firmy produkcyjnej, inżynierskiej i budowlanej.



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. W 2017 roku utworzyła, a w 2018 roku nadal rozwijała własne Centrum Badań i Rozwoju, w którym powstają innowacyjne koncepcje i opracowywane są najlepsze rozwiązania budowlane i konstrukcyjne dla jej kontrahentów.

Pekabex zapewnia bezpieczny transport wyprodukowanych prefabrykatów na place budowy komunikacją kołową lub kolejowo-kołową na terenie całego kraju. Organizuje także dowóz elementów za granicę, wykorzystując transport morski. Stały nadzór nad ciągłością dostaw i bezpieczeństwem transportu prefabrykatów sprawuje Dział Logistyki. Stosowane przez Grupę niskopodwoziowe samochody umożliwiają przewóz elementów o długości powyżej 40 m i ciężarze przekraczającym 80 t, a także transport w pozycji pionowej prefabrykatów o wysokości nawet do 4,3 m. Liczba wysłanych transportów wzrosła w 2018 roku do 22 875 w porównaniu do 18 573 w roku 2017.

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.

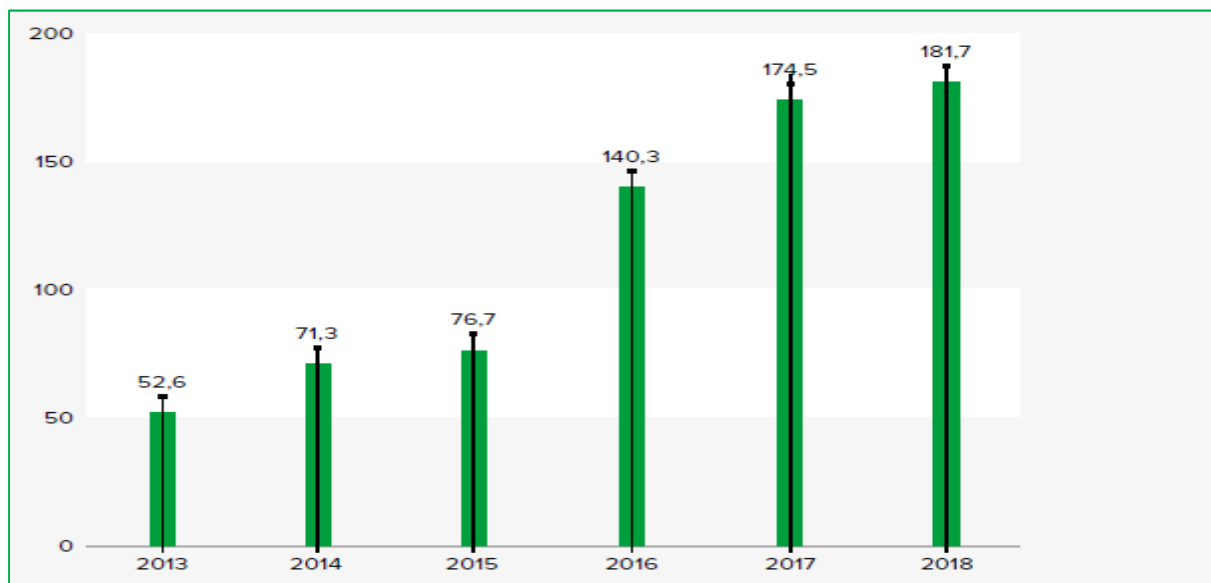


W czterech fabrykach spółki, strategicznie zlokalizowanych na terenie kraju, produkowane są elementy wykorzystywane w budownictwie wielkokubaturowym (np. hale produkcyjne, magazyny, biura, obiekty handlowe, dworce, parkingi), inżynieryjnym (np. mosty, tunele), a także elementy na potrzeby projektów nietypowych. W ramach Grupy produkowane są także elementy dla budownictwa mieszkaniowego w tym stropy, schody, 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.

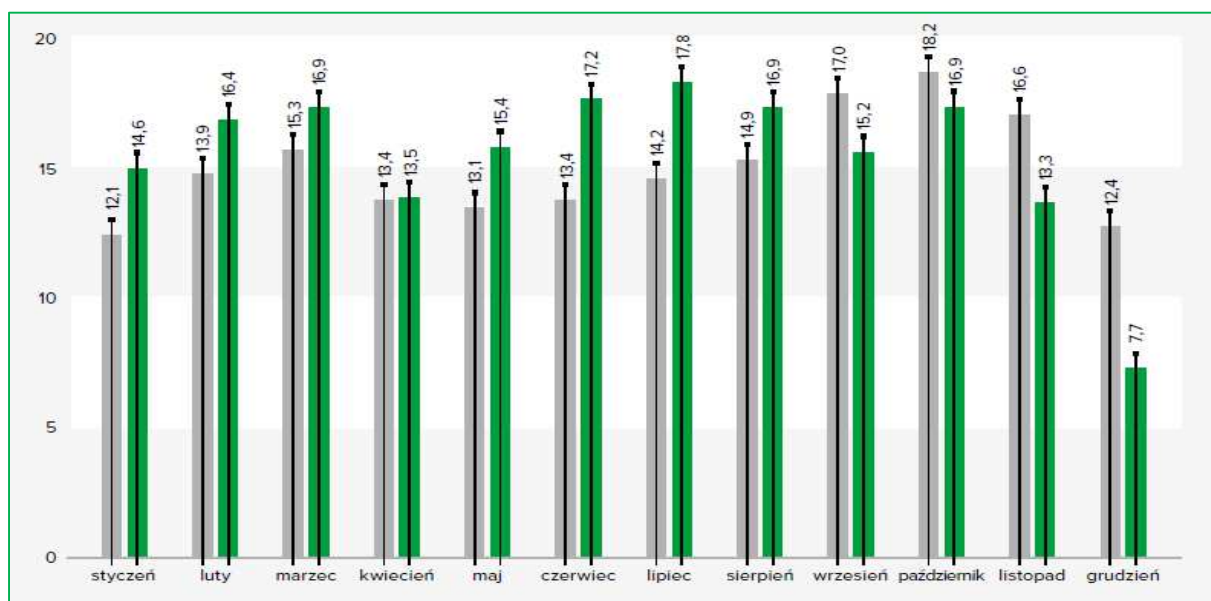
Grupa specjalizuje się w produkcji tradycyjnych prefabrykowanych elementów zbrojonych oraz nowoczesnych elementów sprężonych.

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.

Całkowity wolumen produkcji w tys. m<sup>3</sup> wypracowany przez 4 zakłady produkcyjne w 2018 roku wyniósł 181,7 tys. m<sup>3</sup> i był wyższy od osiągniętego w 2017 roku o 7,2 tys. m<sup>3</sup>.



Wielkość produkcji w poszczególnych miesiącach 2018 roku (kolor zielony) kształtowała się, w porównaniu do analogicznych okresów w 2017 roku, następująco:



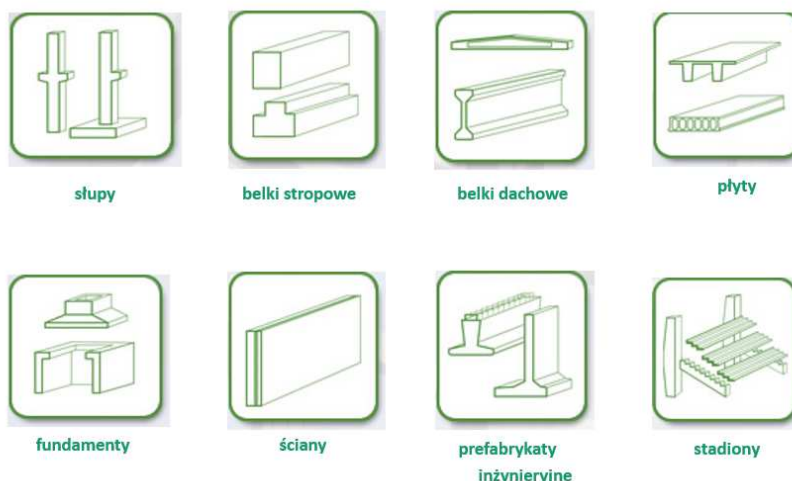
Fabryki prefabrykatów Grupy posiadają wyposażenie umożliwiające wytwarzanie elementów o szerokim spektrum wymiarowym, zarówno w technologii zbrojenia tradycyjnego, jak i przy zastosowaniu sprzęcia. Nowoczesny sprzęt i rozwinięta technologia pozwalają na produkcję elementów o zwiększonej długości (dźwigary 35 m), jak i o znacznych masach (40 t). O jakości wytwarzanych prefabrykatów poza specjalistycznym wyposażeniem produkcyjnym decyduje doświadczenie i wysokie kwalifikacje personelu.



Podstawowy asortyment produktowy Grupy został przedstawiony na poniższych schematach:



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.



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 2-warstwowe, ściany 3-warstwowe, podwaliny, ściany oporowe, ściany z kruszywem płukanym, balkony, filigrany, tubingi, doki;
- płyty kanałowe sprężone.

Główne produkty wytwarzane przez Pekabex przedstawia poniższe zestawienie.

#### Fundamenty

Pekabex posiada w ofercie stopy fundamentowe kielichowe bądź w postaci bloków z wytykami prętowymi lub śrubowymi. Dodatkowo firma produkuje doki, ściany fundamentowe oraz podwaliny stosowane w halach produkcyjnych i magazynowych.



#### Słupy

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



#### Belki stropowe

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



#### Płyty

Szeroki wachlarz produkowanych przez Grupę płyt obejmuje:

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



### Belki dachowe

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.



### Ściany

Pekabex wytwarza prefabrykowane elementy ściennie jedno- i wielowarstwowe z warstwą izolacyjną ze styropianu, pianki poliuretanowej lub wełny mineralnej. Zewnętrzne faktury ścian mogą być jednolite lub posiadać warstwę elewacyjną wykończoną tynkami mineralnymi albo kamieniem płukanym, np. łupkiem jurajskim, bazaltem lub granitem. Elewacja zewnętrzna może także zawierać odciski ozdobnych matryc, a także 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.



### Prefabrykaty inżynieryjne

W zakładach produkcyjnych Grupy wytwarzane są prefabrykowane elementy żelbetowe i sprężone o wysokim stopniu zaawansowania technologicznego i projektowego, dla potrzeb budownictwa inżynieryjnego.



### Stadiony

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



### Inne

Pozostałe produkty wytwarzane w zakładach produkcyjnych Grupy Pekabex to:

- przyczółki mostowe
- biegi schodowe
- elementy klatek schodowych
- balasty dźwigów
- niecki fontann, cokoły

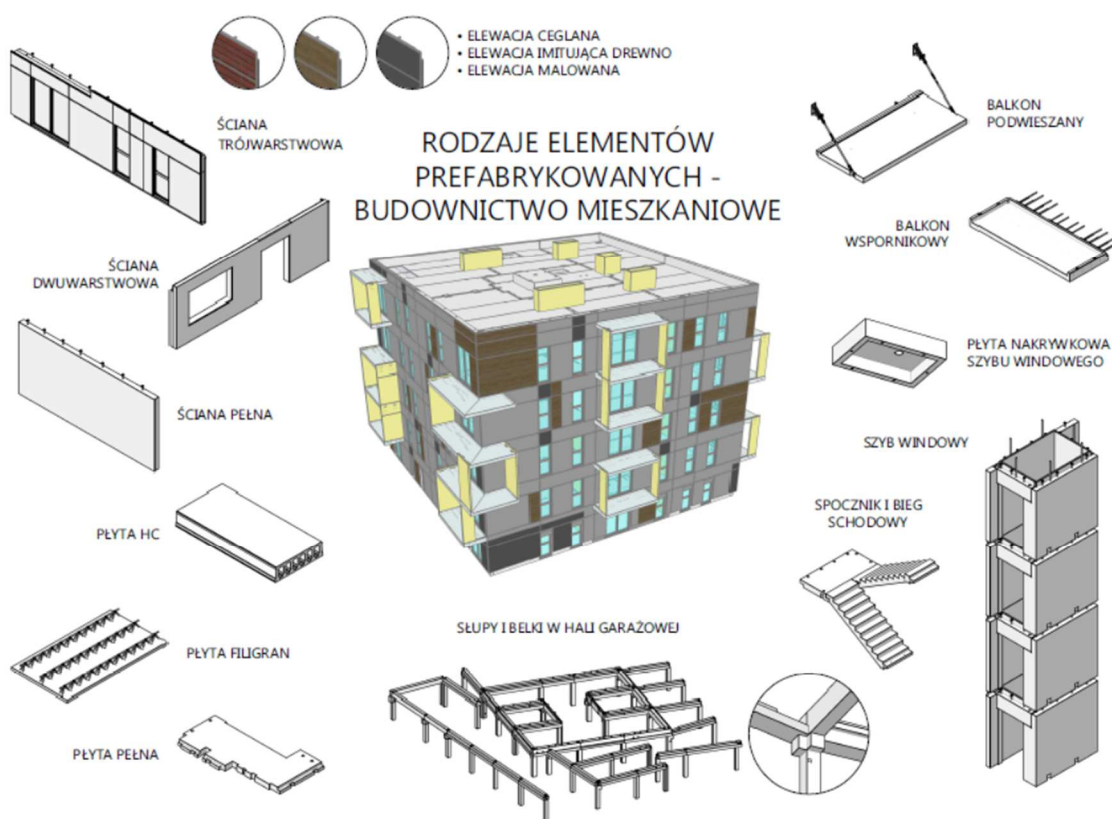
oraz inne prefabrykaty produkowane na życzenie klientów.



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

W 2018 roku Grupa rozpoczęła realizację pierwszego pod swoim szyldem, 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.



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 2018 roku 4 jednostki laboratoryjne, zlokalizowane na terenie zakładów Grupy w Poznaniu, Gdańsku, Mszczonowie oraz Bielsku-Białej. Laboratorium wspiera pracę Grupy m.in. poprzez udoskonalanie składu mieszanki betonowej, wykonywanie badań świeżej i stwardniałej mieszanki betonowej oraz surowców do produkcji, a także 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.

Spółka posiada wdrożone następujące certyfikowane systemy zarządzania, obejmujące również kontrolę jakości oraz ochronę środowiska:

- Certyfikat Nr 1111 – Cpd – 0543 Jednostki Notyfikowanej Kontrollradet z Norwegii
- Certyfikat Nr Prod-067 Jednostki Notyfikowanej Kontrollradet z Norwegii
- Certyfikat Zgodności z Wymaganiami Normy Europejskiej En 13369 – Nordcert Nr 2155 Jednostki Certyfikująca Nordcert ze Szwecji
- Certyfikat Zgodności z Normą Niemiecką Din 1045-1:2008-08 – Certyfikat Nr 1247.1.1130 -1 Jednostki Certyfikującej Güteschutz Beton Nordrhein-Westfalen Beton- Und Fertigteilwerke e.V.

- ISO 9001:2008 – Certyfikat Nr: 1210026371/01 Tms Jednostki Certyfikującej TÜV SÜDEc-Fpc Certificate Aoc- Level 2+ – (Zakładowa Kontrola Produkcji – Uprawnienie do Oznakowywania Wyrobów Znakiem CE) –Certyfikat Nr 0620-Cpr-49355/03 Jednostki Certyfikującej Kiwa N.V.

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, szczegółowej 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 sprężanych belek mostowych są opracowywane specjalne programy sprężania. Kontrolowana jest również produkcja mieszanek betonowych w trakcie ich opracowywania, a pobrane próbki są sprawdzane w zakresie wytrzymałości betonu na ściskanie.

Dodatkowe kontrole w zakresie wizualnym są prowadzone standardowo przed wysyłką. Pekabex kontroluje ponadto przestrzeganie standardów jakości przez poddostawców, a w niektórych przypadkach prowadzi audyty dostawców materiałów wsadowych do produkcji.

## 1.2 Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia

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

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

Realizacja kontraktów prowadzona jest na terenie Polski, Niemiec, Szwecji i Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Niemiec.

Poniższa tabela pokazuje wielkość przychodów uzyskanych na poszczególnych rynkach:

W tys. zł	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	Zmiana wartościowo	Zmiana %
Polska	694 673	391 303	303 370	77,53%
Udział % w sprzedaży ogółem	78,38%	62,78%		
Skandynawia	159 714	202 092	-42 378	-20,97%
Udział % w sprzedaży ogółem	18,02%	32,42%		
Niemcy	31 957	29 939	2 018	6,74%
Udział % w sprzedaży ogółem	3,61%	4,80%		
<b>Ogółem</b>	<b>886 344</b>	<b>623 334</b>	<b>263 010</b>	<b>42,19%</b>

Przychody ze sprzedaży na terytorium Polski wzrosły o 303 370 tys. zł w stosunku do 2017 roku, tj. o 77,5%. Wzrost ten dotyczy głównie segmentu Realizacja kontraktów – usługi budowlane (wzrost o 166 445 tys. zł) oraz Realizacja kontraktów – prefabrykacja (wzrost o 136 938 tys. zł). Przychody z realizacji kontraktów na terenie Skandynawii spadły o 42 378 tys. zł, tj. o 21,0%; spadek ten dotyczył w całości segmentu Realizacja kontraktów – prefabrykacja.

Zarówno w 2018, jak i w 2017 roku jednym z głównych odbiorców Grupy była spółka Skanska Sverige AB. Przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta w 2018 roku nie osiągnęły 10% przychodów Grupy, natomiast w 2017 roku ich udział wynosił ok. 11%. Należą one do segmentu Realizacja kontraktów – prefabrykacja.

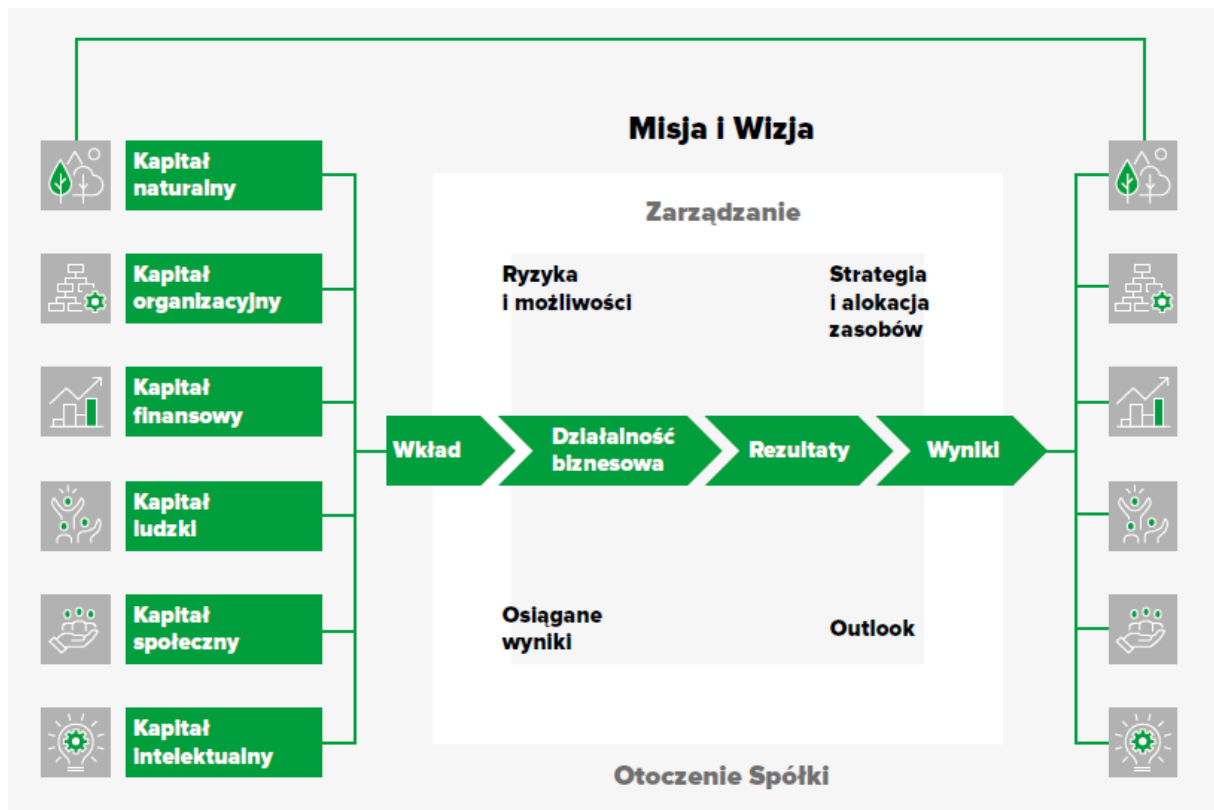


### 1.3 Model tworzenia wartości

Grupa Pekabex po raz pierwszy 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.





## 1.4 Kapitały

Zgodnie z koncepcją raportowania zintegrowanego procesy mające miejsce w Grupie są przez nią postrzegane całościowo, z punktu widzenia tworzenia wartości dla jej interesariuszy. Można je ująć za pomocą wspomnianych sześciu kapitałów.

KAPITAŁ FINANSOWY		
<p>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.</p> <p>Najważniejszym aspektem kapitału finansowego jest zapewnienie stabilności i wiarygodności Grupy dla inwestorów, pracowników, dostawców, odbiorców oraz pozostałych interesariuszy.</p> <p>Kapitał finansowy pozwala na elastyczność i bezpieczeństwo operacyjne, dzięki czemu w przypadku podpisania umów na kilka dużych, kapitałochłonnych projektów jednocześnie Grupa może je realizować, nie ograniczając wykorzystania swojego potencjału. Kapitał finansowy pozwala na utrzymanie i rozbudowę mocy produkcyjnych oraz na budowę silnej i stabilnej organizacji, gotowej do dalszego rozwoju.</p> <p>Z kapitałem finansowym wiążą się procesy jego pozyskiwania z zewnętrznych instytucji oraz wypracowywania, poprzez dobre planowanie i profesjonalne zarządzanie produkcją i realizacją kontraktów.</p>		
KLUCZOWE WKŁADY DOTYCZĄCE KAPITAŁU	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	OSIĄGNIĘTE REZULTATY
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Kapitał finansowy i osiągnięcie pozytywnych wyników zapewnia Grupie zaufanie inwestorów, instytucji finansowych i pracowników</li> <li>• Kapitał finansowy zapewnia finansowanie pozostałych kapitałów</li> </ul>	<p>Grupa Pekabex prowadzi szereg działań mających na celu zarządzanie wynikami z kapitału finansowego. Są to m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zarządzanie portfelem zleceń</li> <li>• planowanie przepływów długo- i krótkoterminowych</li> <li>• zabezpieczanie przepływów ze względu na ryzyka</li> <li>• weryfikacja klientów pod kątem zdolności kredytowej</li> <li>• monitorowanie należności</li> <li>• wdrożenie polityki zabezpieczeń</li> <li>• inwestowanie w moce produkcyjne</li> <li>• automatyzacja i informatyzacja procesów ukierunkowana na zwiększanie wydajności</li> <li>• wprowadzanie nowych, innowacyjnych produktów</li> <li>• rozszerzanie działalności o nowe segmenty</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktywa razem: 643 081 tys. zł</li> <li>• Należności: 223 055 tys. zł</li> <li>• Środki pieniężne: 95 234 tys. zł</li> <li>• Kapitał własny: 285 359 tys. zł</li> <li>• Zobowiązania długoterminowe: 83 155 tys. zł</li> <li>• Zobowiązania krótkoterminowe: 274 567 tys. zł</li> <li>• Przychody ze sprzedaży: 886 344 tys. zł</li> <li>• EBITDA: 81 903 tys. zł</li> <li>• Zysk netto: 51 209 tys. zł</li> <li>• Dług netto: -4 263 tys. zł</li> <li>• Dostępne limity gwarancyjne: 274 500 tys. zł (w tym wykorzystane 131 496 tys. zł)</li> <li>• Dostępne linie kredytowe: 55 000 tys. zł (w tym wykorzystane 0 zł)</li> </ul>

## 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 osiągniętych 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	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	OSIĄGNIĘTE REZULTATY
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wykwalifikowana kadra inżynierska i specjalistyczna posiada wiedzę i doświadczenie branżowe.</li> <li>Grupa wdrożyła system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy oparty o normę BS OHSAS 18001:2007</li> <li>W Grupie wdrożono procedurę BHP dla podwykonawców i zewnętrznych wykonawców</li> <li>Grupa zatrudnia z rynków zewnętrznych i osoby zagrożone wykluczeniem społecznym</li> </ul>	<p>Grupa Pekabex prowadzi liczne działania mające na celu zarządzanie wspomnianym kapitałem. Są to m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zapewnianie pracownikom odpowiednich warunków BHP</li> <li>umożliwianie pracownikom rozwoju, np. poprzez dostęp do odpowiednich szkoleń</li> <li>zapewnianie licznych benefitów pracowniczych</li> <li>otwartość na zatrudnianie osób z zagranicy i ich szkolenie</li> <li>zatrudnianie osób skazanych i pozytywny wpływ na ich resocjalizację</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba miejsc pracy (pracownicy oraz osoby współpracujące) we wszystkich spółkach Grupy: 1 993</li> <li>Liczba pracowników zagranicznych: 287</li> <li>Liczba zatrudnionych osób skazanych: 50</li> <li>Wydatki na szkolenia w 2018 roku: ok. 400 tys. zł</li> <li>Wydatki na pozawynagrodzeniowe świadczenia pracownicze: 3 203 tys. zł</li> </ul>

## 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 Badań i Rozwoju, w ramach którego prowadzi badania akustyczne, wytrzymałościowe i ognioodporności; Grupa zarejestrowała własne wzory użytkowe oraz oczekuje na decyzje co do 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	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	OSIĄGNIĘTE REZULTATY
<ul style="list-style-type: none"> <li>• W Grupie są wdrożone procedury tworzenia i zatwierdzania dokumentacji oraz realizacji kontraktów</li> <li>• Kluczowym działaniem jest optymalizacja rozwiązań i procesów</li> <li>• Rozwiązania techniczne przekładają się na wydajność produkcji i montażu, a co za tym idzie – na wartość/rentowność kontraktów</li> <li>• Indywidualne rozwiązania produktowe są dostosowane do potrzeb odbiorców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grupa jest aktywnym uczestnikiem konferencji naukowych</li> <li>• Grupa współpracuje z uczelniami technicznymi i instytutami badawczymi</li> <li>• Grupa jest zaangażowana w różnego rodzaju inicjatywy wspierające nowe pomysły i współpracę przedsiębiorstw, np. Poland Prize</li> <li>• Grupa jest aktywnym członkiem stowarzyszeń działając na rzecz rozwoju sektora budowlanego, np. = Stowarzyszenia Producentów Betonów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W 2018 roku Grupa rozwijała Centrum Badań i Rozwoju, w ramach którego funkcjonują zespoły zajmujące się określonymi zagadnieniami</li> <li>• W 2018 roku Grupa zgłosiła do Urzędu Patentowego 4 wzory użytkowe</li> <li>• W 2018 roku firma rozszerzyła współpracę z uczelniami wyższymi i szkołami zawodowymi</li> <li>• Grupa organizuje konkurs na najlepszą pracę dyplomową</li> </ul>

## 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 osobami odpowiedzialnymi za nie.

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

KLUCZOWE WKŁADY DOTYCZĄCE KAPITAŁU	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	OSIĄGNIĘTE REZULTATY
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grupa w trybie ciągłym analizuje potrzeby doskonalenia lub tworzenia procesów i procedur</li> <li>• W Grupie funkcjonuje sprawny system kontroli</li> <li>• Struktura Grupy sprzyja sprawnemu podejmowaniu decyzji</li> <li>• Poprawne zdefiniowanie osób i jednostek odpowiedzialnych za poszczególne procesy zapewnia ich sprawną realizację</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Władze Spółki definiują i komunikują strategię, misję, wizję i cele</li> <li>• Grupa posiada procedury wewnętrzne regulujące odpowiedzialność w poszczególnych działach</li> <li>• Grupa redaguje biuletyny wewnętrzne, m.in. drukowany kwartalnik pracowniczy, który wspiera komunikację</li> <li>• Pracownicy odbywają regularne spotkania działowe</li> <li>• Zarząd co miesiąc spotyka się z menadżerami, co umożliwia wymianę informacji o działaniach i ich wynikach</li> <li>• Zarząd zatwierdza procedury ogólnofirmowe mające na celu lepszą organizację procesów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W 2018 roku Grupa kontynuowała wdrażanie nowego systemu typu ERP (Gardens)</li> <li>• Grupa rozwija struktury organizacyjne obejmujące nowe obszary działalności (realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek)</li> <li>• W 2018 roku nastąpiło otwarcie oddziału Grupy w Szwecji</li> <li>• Grupa wdrożyła politykę rachunkowości zabezpieczeń</li> <li>• W Grupie stale opracowywane i aktualizowane są procedury</li> <li>• Grupa dba o terminowe raportowanie oraz o terminowe realizowanie kontraktów</li> </ul>

KAPITAŁ SPOŁECZNY		
<p>Kapitał społeczny dla Grupy Pekabex to utrzymywanie szerokich kontaktów z partnerami społecznymi: organizacjami, instytucjami i społecznościami.</p> <p>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.</p>		
KLUCZOWE WKŁADY DOTYCZĄCE KAPITAŁU	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	OSIĄGNIĘTE REZULTATY
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grupa stawia na wieloletnie relacje z klientami i zaangażowanie oraz jest otwarta na różnorodne działania</li> <li>• Grupa wykazuje chęć rozwiązywania konfliktów ze społecznościami i jest otwarta na różnorodność</li> <li>• Firma angażuje się w inicjatywy podejmowane przez lokalne społeczności i wspiera je finansowo</li> <li>• Grupa podnosi jakości życia społeczności przez zaangażowanie się w budowę obiektów użyteczności publicznej; dzięki prefabrykacji znacznie skraca się czas budowy i mieszkańcy krócej znoszą uciążliwości związane z inwestycjami, np. drogowymi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grupa utrzymuje dobre relacje z władzami i organizacjami lokalnymi oraz parafiami, co przekłada się na kapitał ludzki</li> <li>• Grupa prowadzi politykę informacyjną online i offline na temat wpływu jej działalności na społeczności</li> <li>• Grupa dba o relacje z uczelniami, które następnie przekładają się na kapitał ludzki i intelektualny</li> <li>• Pekabex utrzymuje regularną komunikację z inwestorami w formie publikowania raportów oraz odbywania okresowych spotkań</li> <li>• Grupa odprowadza podatki lokalne, co ma wpływ na rozwój regionów</li> <li>• Pekabex na bieżąco współpracuje z mediami w celu komunikowania interesariuszom szerszego spojrzenia na swoją działalność</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W 2018 roku Grupa dołączyła do nowych inicjatyw biznesowych</li> <li>• W 2018 roku Grupa rozszerzyła współpracę z Wyższą Szkołą Logistyki w Poznaniu</li> <li>• Pekabex stale współpracuje z Państwowymi Szkołami Budownictwa w Gdańsku oraz prowadzi klasy patronackie w Zespole Szkół Budownictwa nr 1 w Poznaniu</li> <li>• W 2018 roku Grupa zapłaciła 2 829tys.zł tytułu podatku od nieruchomości</li> <li>• W 2018 roku Grupa zapłaciła 966 tys.zł z tytułu wieczystego użytkowania</li> </ul>

KAPITAŁ NATURALNY		
Kapitałem naturalnym jest ograniczanie bezpośredniego i pośredniego wpływu na środowisko naturalne, ograniczanie zużycia zasobów oraz możliwość lepszej kontroli nad emisją zanieczyszczeń wynikającą z produkcji budowlanej.		
KLUCZOWE WKŁADY DOTYCZĄCE KAPITAŁU	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	OSIĄGNIĘTE REZULTATY
<p>Podstawowe zasady postępowania Grupy w kwestiach środowiskowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• racjonalne wykorzystanie zasobów oraz optymalna gospodarka energetyczna</li> <li>• ograniczanie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego</li> <li>• dążenie do minimalizacji ilości wytwarzanych odpadów oraz poddawanie ich procesom recyklingu i odzysku</li> <li>• ograniczanie emisji hałasu</li> <li>• wzrost świadomości ekologicznej pracowników</li> <li>• dbałość o środowisko na każdym etapie procesu technologicznego</li> <li>• współpraca ze społecznościami lokalnymi w celu ochrony środowiska naturalnego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grupa optymalizuje zużycie surowców, materiałów i nośników energii</li> <li>• Grupa stale modernizuje posiadany park maszynowy i zwiększa poziom automatyzacji produkcji</li> <li>• W Grupie stosowany jest zamknięty obieg wody, kontrola odpadów, recykling, filtry</li> <li>• W Grupie funkcjonuje przyjęta Polityka Środowiskowa</li> <li>• Grupa prowadzi nadzór i kontrolę nad kwestiami związanymi z kapitałem naturalnym</li> <li>• Logistyka Grupy jest oparta wyłącznie o firmy, które przestrzegają co najmniej standardów Euro 6 w zakresie emisji spalin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grupa Pekabex poprawiła kontrolę emisji i zapobieganie awariom środowiskowym we wszystkich procesach</li> <li>• Grupa wprowadziła lepszą kontrolę nad odpadami na etapie montażu – nawet 100% użytych materiałów może być powtórnie wykorzystanych</li> <li>• Pekabex prowadzi odzysk surowców wtórnych – do dalszej produkcji używana jest stal odpadowa</li> <li>• Grupa pozyskuje kruszywo ze źródeł naturalnych, a cement od firm, których sposób produkcji jest odpowiedzialny społecznie</li> <li>• Kupowana przez Grupę stal jest w 90% pozyskiwana z materiału przetworzonego – tylko 10% pochodzi z rud żelaza</li> <li>• W 2018 roku Grupa nie zapłaciła istotnych kar ani nie zostały na nią nałożone istotne sankcje pozafinansowe z tytułu nieprzestrzegania prawa i regulacji dotyczących ochrony środowiska</li> <li>• Wskutek zrealizowanej inwestycji znacznie zmniejszono zużycie gazu w zakładzie i centrali Grupy w Poznaniu</li> </ul>

## 1.5 Znaczące umowy

Spółka Pekabex Bet zawarła w 2018 roku znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.

**2 lutego 2018** roku Pekabex Bet zawarł umowę z Accolade PL VII Sp. z o.o., której przedmiotem jest budowa hal BU01, BU02 (Faza 1) oraz hali BU03 (Faza 2) wraz z drogą dojazdową i infrastrukturą towarzyszącą (przedłużenie oraz przebudowa ulicy Aksamitnej), innych budynków oraz wykonanie robót



towarzyszących, związanych z zagospodarowaniem terenu w ramach inwestycji o nazwie Panattoni Park Białystok w Białymstoku. Wynagrodzenie ryczałtowe należne Pekabex Bet za wykonanie kontraktu wynosi 15 718 763 euro netto. Roboty zostały zakończone w październiku 2018 roku.

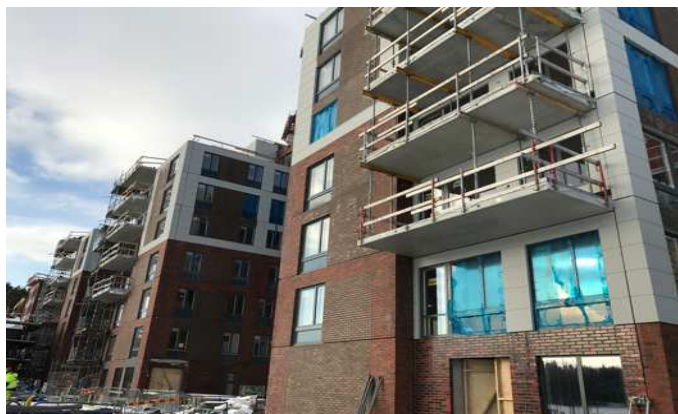


**13 lutego 2018** roku Pekabex Bet zawarł ze spółką Skanska Sverige AB z siedzibą w Szwecji dwie umowy: (i) umowę, której przedmiotem jest dostawa elementów prefabrykowanych dla inwestycji Epic w Malmö w Szwecji oraz (ii) umowę, której przedmiotem jest dostawa elementów prefabrykowanych dla inwestycji Finnbody Tradgardar w Nacka w Szwecji.

Wynagrodzenie należne Pekabex Bet z tytułu realizacji pierwszej ze wspomnianych umów określono na 7 600 tys. zł netto. Dostawy rozpoczęły się w 8. tygodniu 2018 roku.

Wynagrodzenie należne Pekabex Bet z tytułu realizacji drugiej umowy określono na 16 265 tys. zł netto. Planowane zakończenie jej realizacji to drugi kwartał 2020 roku.

**14 lutego 2018 roku** Pekabex Bet zawarł ze Skanska Sverige AB umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest dostawa i montaż konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Kaj 306 w Malmö w Szwecji. Wynagrodzenie należne Pekabex Bet z tytułu realizacji umowy zostało ustalone na 16 341 693 zł netto. Spółka rozpoczęła montaż w czerwcu 2018 roku i planuje jego zakończenie na czerwiec 2019 roku.



**12 kwietnia 2018 roku** Pekabex Bet podpisał ze spółką NCC Sverige AB z siedzibą w Szwecji umowę, której przedmiotem jest dostawa konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Tollare Terrass w Sztokholmie w Szwecji. Wynagrodzenie należne Pekabex Bet zostało określone na kwotę 20 089 131 zł netto. Umowa zostanie zrealizowana etapowo, zgodnie z ustalonym przez strony harmonogramem, przy czym zakończenie dostaw planowane jest na maj 2019 roku.

**23 kwietnia 2018 roku** Pekabex Bet zawarł ze Skanska Sverige AB warunkową umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest dostawa i montaż konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Limhams Sjostad-Cementen kv A w Malmö w Szwecji. Warunkiem wykonania umowy było uzyskanie niezbędnych pozwoleń przez inwestora do dnia 30 maja 2018 roku. Warunek został spełniony 2 maja 2018 roku. Wynagrodzenie należne Pekabex Bet z tytułu realizacji umowy określono na 16 900 tys. zł netto. Spółka rozpoczęła montaż elementów w 45. tygodniu 2018 roku, a prace montażowe zaplanowano na okres 39 tygodni.

**27 kwietnia 2018 roku** Pekabex Bet zawarł ze Skanska Sverige AB warunkową umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest projektowanie, produkcja, dostawa oraz montaż konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Kvibergs Angar – Residential Buildings w Göteborgu w Szwecji. Łączne wynagrodzenie należne Pekabex Bet z tytułu realizacji umowy określono na 31 335 693 zł. Przedmiot umowy składa się z trzech etapów. Pierwszy etap jest wart 9 842 349 zł, drugi 11 094 802 zł, zaś trzeci 10 398 542 zł netto. Warunkiem rozpoczęcia prac nad każdym etapem jest otrzymanie przez Pekabex Bet zamówienia. Spółka otrzymała już zamówienie na rozpoczęcie prac w ramach pierwszego etapu, zgodnie z ustalonym przez strony harmonogramem.

**3 lipca 2018 roku** Pekabex Bet powziął wiadomość o braku zamówienia dla drugiego etapu umowy, o której informował w raporcie bieżącym z dnia 27 kwietnia 2018 roku. Pekabex Bet otrzymał zamówienie w dniu 9 października 2018 roku. Jego przedmiotem są dwa z planowanych pierwotnie trzech budynków, stąd wartość zamówienia dla drugiego etapu została obniżona do 7 628 621 zł.

**23 maja 2018 roku** Pekabex Bet zawarł z Prologis Poland XLIII Sp. z o.o. umowę o wzniesienie budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów, jak również zapewnienie infrastruktury technicznej w ramach inwestycji o nazwie Centrum Dystrybucji DC1 w Prologis Park Poznań III. Realizacja umowy została zakończona w 2018 roku. Wynagrodzenie ryczałtowe należne Pekabex Bet za wykonanie przedmiotu umowy zostało ustalone na kwotę 7 138 360 euro netto.

**8 czerwca 2018 roku** Pekabex Bet podpisał z Accolade PL XI Sp. z o.o. umowę, której przedmiotem jest budowa hali magazynowej AB (etap I) wraz z trzykondygnacyjnym budynkiem biurowym, niezbędną infrastrukturą zewnętrzną i pomieszczeniami technicznymi w ramach inwestycji o nazwie Panattoni Park Kielce w Kielcach. Wynagrodzenie ryczałtowe należne Pekabex Bet za wykonanie umowy zostało ustalone na poziomie 12 150 tys. euro netto. Zgodnie z podpisanym aneksem podstawowy zakres prac zakończono w grudniu 2018 roku, natomiast rozbudowę zakończono w lutym 2019 roku.



**5 września 2018 roku** Pekabex Bet podpisał ze spółką PDC Industrial Center umowę, której przedmiotem jest wybudowanie budynków magazynowo-logistycznych z pomieszczeniami technicznymi i biurowymi obejmującymi infrastrukturę, drogi i parkingi itp., położonych w Sękocinie Starym w gminie Raszyn. Wynagrodzenie ryczałtowe należne spółce za wykonanie umowy wynosi 15 530 tys. euro netto. Planowane zakończenie realizacji umowy to pierwsza połowa 2019 roku.

**10 lipca 2018 roku** Pekabex Bet zawarł z Metrix Metal Sp. z o.o. umowę o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest budowa hali produkcyjno-magazynowej, obiektu socjalno-biurowego i magazynu wraz z wewnętrznym układem drogowym, parkingiem i niezbędną infrastrukturą techniczną w Tczewie. Realizacja inwestycji będzie następowała w dwóch etapach, przy czym zamawiający jest uprawniony do rezygnacji z realizacji etapu II, chyba że złoży oświadczenie o kontynuowaniu inwestycji. Etap I inwestycji został zakończony w pierwszym kwartale 2019 roku, zaś zakończenie inwestycji, tj. uzyskanie pozwolenia na jej użytkowanie, zaplanowano na 31 lipca 2019 roku. Wynagrodzenie ryczałtowe należne Pekabex Bet za wykonanie przedmiotu umowy wynosi 20 605 687,14 zł netto, w tym za etap I – 12 332 173,01 zł netto, zaś za etap II – 8 273 514,13 zł netto.

30 listopada 2018 roku spółka otrzymała oświadczenie zamawiającego o podjęciu decyzji o realizacji II etapu inwestycji.

**24 września 2018 roku** Pekabex Bet podpisał list intencyjny z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na generalne wykonawstwo zadania inwestycyjnego Centrum Produkcyjno-Logistyczno-Magazynowe Panattoni Europe z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i wewnętrznym układem drogowym przy ul. Szklanej w Bielsku-Białej. Inwestycja będzie prowadzona w dwóch etapach. Uzgodnione wynagrodzenie ryczałtowe za realizację inwestycji wynosi 10 110 tys. euro netto. Termin zakończenia etapu 1 to 30 kwietnia 2019 roku, natomiast etapu 2 to 6 czerwca 2019 roku. Termin wcześniejszego udostępnienia dla etapu 1 został ustalony na dzień 31 marca 2019 roku. 17 stycznia 2019 roku strony zawarły umowę potwierdzającą warunki ustalone w liście intencyjnym, w szczególności termin zakończenia oraz wartość netto umowy.

**6 grudnia 2018 roku** Pekabex Bet podpisał umowę z Panattoni Development Europe na generalne wykonawstwo dwóch hal zlokalizowanych w Kielcach wraz z pomieszczeniami biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Wartość przedmiotu inwestycji to 6 521 883 euro netto. W pierwszym kwartale 2019 roku strony podpisały aneks do umowy zwiększający zakres prac oraz zwiększający wynagrodzenie za realizację inwestycji do kwoty 7 884 883 euro netto. Strony ustaliły termin zakończenia robót dodatkowych na lipiec 2019 roku.

Pozostałe znaczące umowy podpisane w okresie sprawozdawczym

**21 listopada 2018 roku** spółka Kokoszki Prefabrykacja zawarła ze spółką EBAWE Anlagentechnik GmbH z siedzibą w Eilenburgu w Niemczech umowę, której przedmiotem jest dostawa i montaż innowacyjnej linii technologicznej do produkcji prefabrykowanych elementów betonowych. Zostanie ona zamontowana w nowym zakładzie Grupy, który powstanie na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Wartość linii technologicznej wraz z dostawą wynosi 7 150 900 euro.

**W 2018 roku** Pekabex zawarł umowy ubezpieczenia, w tym aneksy wydłużające okres obowiązywania umów ubezpieczeniowych, z AVIVA TUO S.A., TUiR Warta, Chubb, STU Ergo Hestia, PZU oraz Collonade. 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 ryzyka cybernetycznego
- ubezpieczenie kosztów leczenia w zagranicznych podróżach służbowych

Po dniu bilansowym Pekabex zawarł umowy ubezpieczenia z Chubb, PZU oraz TUiR Warta, które obejmowały m.in.:

- ubezpieczenie ryzyka cybernetycznego
- ubezpieczenie ryzyk budowlano-montażowych w inwestycjach krajowych i zagranicznych
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej
- ubezpieczenie maszyn i urządzeń od wszystkich ryzyk
- ubezpieczenie mienia od wszystkich ryzyk i od utraty zysku
- ubezpieczenie ładunków w transporcie
- ubezpieczenie NNW pracowników

Umowy na linie gwarancyjne (dotyczy gwarancji kontraktowych), które Grupa posiadała na koniec 2018 roku, przedstawiały się następująco:

Nazwa gwaranta	Kwota limitu (w zł)	Okres obowiązywania	Zmiany w 2018 roku:
TUiR Allianz S.A.	15 000 000	31.12.2019	Podpisano aneksy do umowy dotyczące: - przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 31 grudnia 2019 roku - zwiększenia wartości limitu do kwoty 15 mln zł
TU Europa S.A.	6 000 000	czas nieokreślony	
Gothaer TU S.A.	6 000 000	06.12.2019	W dniu 19 grudnia 2018 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: - przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 6 grudnia 2019 roku - zwiększenia wartości limitu do kwoty 6 mln zł
TU Euler Hermes S.A.	12 000 000	czas nieokreślony	
STU Ergo Hestia S.A.	15 000 000	czas nieokreślony	
TU Interrisk S.A.	7 500 000	18.12.2019	W dniu 19 grudnia 2018 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: - przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 18 grudnia 2019 roku - zwiększenia wartości limitu do kwoty 7,5 mln zł
TUiR Warta S.A.	2 000 000	17.10.2019	W dniu 19 grudnia 2018 roku podpisano aneks do umowy dotyczący: - przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 17 października 2019 roku - zmniejszenia wartości limitu do kwoty 2 mln zł
KUKE	3 000 000	czas nieokreślony	Zawarcie umowy generalnej o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych z dniem 17 stycznia 2018 roku
Generali TU S.A.	10 000 000	01.10.2019	Zawarcie umowy ramowej o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dniem 2 października 2018 roku
AXA Ubezpieczenia TUiR S.A.	10 000 000	31.12.2019	Zawarcie umowy zlecenia udzielania gwarancji w ramach limitu z dniem 27 listopada 2018 roku
Suma	86 500 000	-	

19 czerwca 2018 roku Rada Nadzorcza Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. podjęła uchwałę o wyborze firmy Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp. kom., wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 4055, do przeprowadzenia badania jednostkowego oraz skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Pekabex S.A. oraz Grupy Pekabex za rok 2018.

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 27 czerwca 2018 roku i dotyczy okresu wskazanego powyżej. Pekabex korzystał z usług badania i przeglądów wybranej firmy audytorskiej w poprzednich latach, od czasu wejścia Spółki na giełdę w 2015 roku, w tym również 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. Strategia i rozwój grupy Pekabex

Celem strategicznym Grupy jest budowanie jej wartości i umacnianie wiodącej pozycji na rynku prefabrykatów żelbetowych i sprężonych poprzez rozwój organiczny, akwizycje, rozwój sprzedaży zagranicznej, a także dalsze doskonalenie oferty produktowej i towarzyszących jej usług:

- bycie partnerem dla klienta głównie poprzez oferowanie rozwiązań dopasowanych do jego wizji i oczekiwań,
- dostarczanie nowoczesnych technologii i kompleksowych rozwiązań konstrukcyjnych obiektów niestandardowych.

Realizacji tego celu służą:

### **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 kompleksowe, obejmujące zarówno doradztwo w zakresie technologii prefabrykowanej, jak i projektowanie, produkcję, transport oraz montaż prefabrykatów, a także kompleksową realizację obiektów. W celu sprostania oczekiwaniom zleceniodawców Grupa zamierza kontynuować oferowanie i szerokie promowanie tego rodzaju rozwiązań, także w formule „zaprojektuj i wybuduj”. W ramach kompleksowych usług Grupa jest odpowiedzialna za realizację całości inwestycji (bądź ich wydzielonych kompletnych części), w ramach których podzleca całość lub część działań (np. prace budowlane). Kompleksowa realizacja kontraktu umożliwi 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 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.
- Prowadzenie aktywnych działań mających na celu popularyzację prefabrykacji. Pekabex dociera z rozwiązaniami i informacjami w postaci wykładów, prelekcji, biuletynów, publikacji i folderów bezpośrednio do projektantów, inwestorów i generalnych wykonawców.
- Wprowadzanie produktów wymagających większego nakładu pracy (np. ściany wraz z zamontowanymi oknami) i bardziej skomplikowanych technicznie (np. tubingi) oraz innowacyjnych.
- Wejście na rynek budownictwa mieszkaniowego w Polsce i rozwój oferty dla niego.

### **Ciągła poprawa efektywności operacyjnej**

- Rozbudowa systemu monitorowania procesów na bazie KPI (np. koszty pracy na m<sup>3</sup> produkcji), w tym procesów projektowania, produkcji i realizacji kontraktów, 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 informacji do lepszego dopasowania produktów i usług do potrzeb rynku.
- Adaptacja sprawdzonych rozwiązań, np. w Niemczech.

- Rozwijanie konstrukcji na bazie powtarzalnych elementów, które mogą być wielokrotnie wykorzystywane, 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 okres potrzebny na przygotowanie produkcji, ale również zmniejszać koszty budowy szalunków. Dzięki temu 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.
- Rozbudowa mocy produkcyjnych w posiadanych zakładach.

### Ekspansja zagraniczna

- Zwiększanie sprzedaży na rynku skandynawskim i niemieckim, w szczególności poprzez oferowanie coraz bardziej zaawansowanych i kompleksowych rozwiązań w zakresie prefabrykacji, jak również rozwiązań inżynierskich.
- Kontynuowanie działalności związanej z usługami produkcyjnymi w Niemczech i możliwe zaoferowanie w przyszłości prefabrykatów wytwarzanych we własnych zakładach w tym kraju.

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 oraz nowatorskimi rozwiązaniami w dziedzinie prefabrykacji. By skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg własnych 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 11 wzorów użytkowych (4 w 2015 roku, 3 w 2017 roku, 4 w 2018 roku), z czego otrzymała 6 praw ochronnych i oczekuje na rozpoznanie pozostałych wniosków. Nadal oczekuje ponadto na wydanie patentów dla 2 zgłoszonych do rejestracji wynalazków (2017 rok).

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; dzięki realizacji projektu połączenia będą samodzielnie produkowane przez Grupę, co zminimalizuje ryzyko opóźnień występujące w przypadku poddostawców
- dostosowanie procesu produkcyjnego do zmniejszającej się dostępności siły roboczej, m.in. dzięki automatyzacji procesów, czemu towarzyszyć będzie poprawa wydajności i parametrów jakościowych oraz wyeliminowanie błędów
- realizacja działań związanych ze zrównoważonym rozwojem, tj. 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 2018 roku przedstawiciele Spółki uczestniczyli m.in. w następujących wydarzeniach:

- konferencji naukowej Komitetu Inżynierii Lądowej i Wodnej Polskiej Akademii Nauk oraz Komitetu Naukowego Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa w Krynicy

- konferencji naukowo-technicznej „Awarie Budowlane” w Międzyzdrojach
- Case Week na Politechnice Poznańskiej i Politechnice Warszawskiej
- Konferencji Studentów i Doktorantów BalCon
- konferencjach prof. Włodzimierza Starosolskiego poświęconych konstrukcjom żelbetowym
- konferencji Stowarzyszenia Producentów Betonów w Serocku
- finale konkursu Politechniki Gdańskiej „wyKOMBinuj mOst”
- innych konferencjach poświęconych nowoczesnym halom produkcyjnym i magazynowym, parkingom i garażom

Specjaliści pracujący w Grupie publikują specjalistyczne 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.

## 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 2018 roku wartość zakupionych materiałów lub usług od żadnego dostawcy nie przekraczała 10% łącznej wartości zakupionych materiałów i usług.

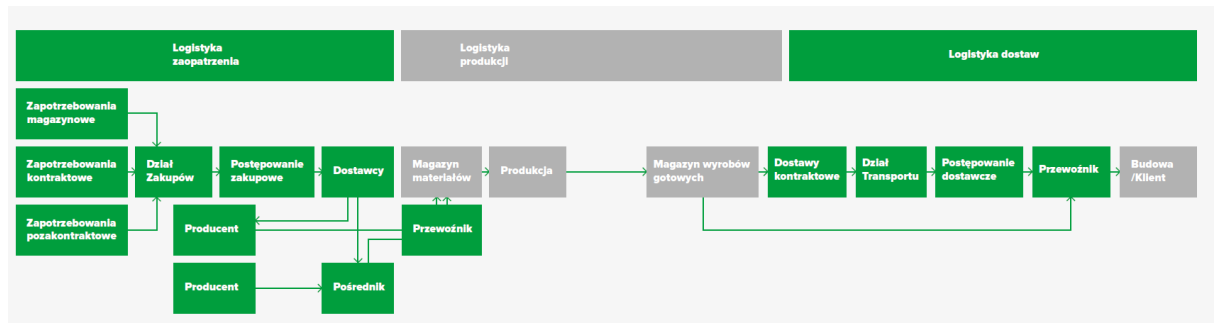
Grupa kupuje w oparciu o umowy o współpracy ze stałymi dostawcami w zakresie kluczowego asortymentu i usług (cement, stal, kruszywa, sklejka, akcesoria, chemia, usługi transportowe). Umowy ramowe uwzględniają terminy płatności, warunki skonta, wysokość kredytów kupieckich, jednakże nie stanowią zobowiązania. 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, 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:

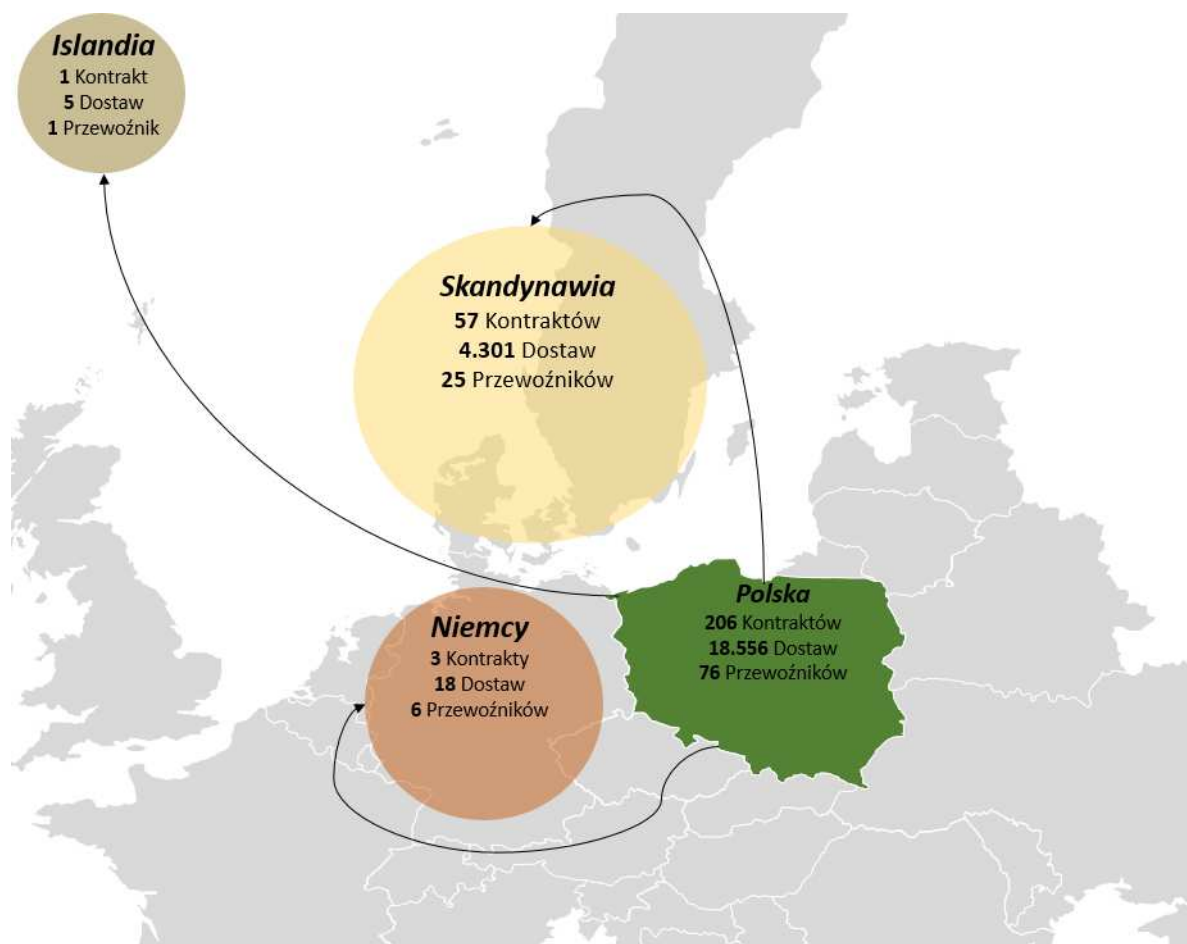


W Dziale Zakupów poszczególni kupcy są odpowiedzialni za dane kategorie zakupowe, np. stal, kruszywa, izolacje termiczne, narzędzia itd. W 2018 roku Pekabex posiadał w swojej bazie 481 aktywnych dostawców, z którymi zrealizował ponad 6 800 zamówień/dostaw.

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 naczep, potocznie zwanych firankami, przeznaczonych dla elementów, których gabaryty mieszczą się w skrajni tego typu zestawu: 13,6 m długości, 2,45 m szerokości, 2,60 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 naczep, 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 naczepy typu nachlaufer.

Szczególnego planowania wymaga transport ponadnormatywny, który stanowi około 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 prowadzonymi kontraktami. W szczególności segment działalności, w którym Pekabex jest generalnym wykonawcą (Realizacja kontraktów – usługi budowlane), opiera się o sieć podwykonawców.

W 2018 roku Pekabex zawarł we wspomnianym segmencie 920 umów z 537 podwykonawcami. Spółka 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 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 2018 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 2018 roku:

- gaz ziemny, zakład Poznań – zmiana z Hadex-Gaz na Enea
- propan-butan, zakład Poznań – zmiana z Hadex-Gaz na Gaspol
- gazy techniczne, zakład Poznań – zmiana z Air Products na Air Liquid
- energia elektryczna – zmiana z Energia i Gaz Sp. z o.o. na Orange Polska S.A.

### 3. Działalność Grupy Kapitałowej Pekabex w roku 2018

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

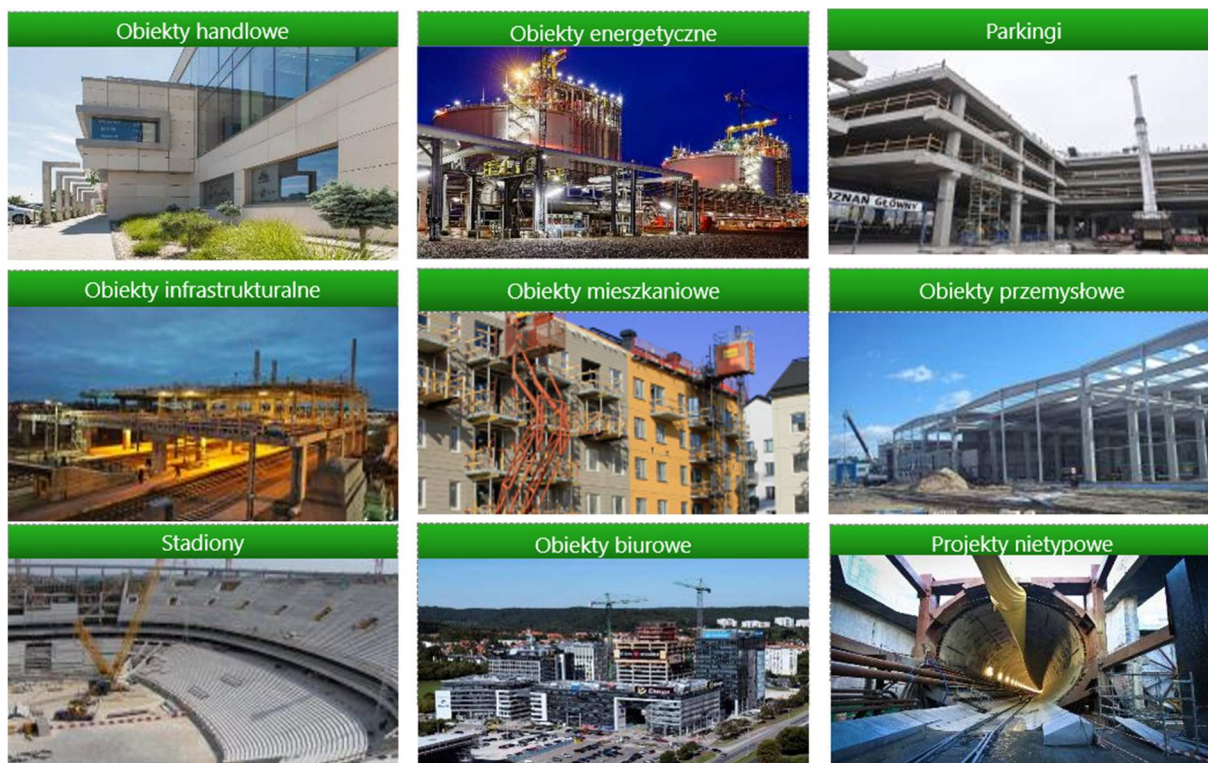
W 2018 roku Grupa Pekabex realizowała blisko 400 kontraktów budowlanych. Dotyczyły one wielu inwestycji i miały różne zakresy, opisane w sekcji poświęconej segmentom działalności.

Obecna sytuacja makroekonomiczna i rosnące aspiracje życiowe społeczeństwa sprawiają, że popyt jest nie tylko na hale produkcyjne, logistyczne i magazynowe, ale również na biura oraz mieszkania. Sprzyjają temu wyjątkowo niskie stopy procentowe, niskie bezrobocie oraz wzrastające wynagrodzenia. Z drugiej strony na całą branżę negatywnie oddziałują nieprzystępne procedury budowlane, przeciągające się postępowania administracyjne oraz rosnące koszty inwestycji, w tym także wzrastające ceny wykonawstwa i materiałów budowlanych. Powyższe sprawia, że w ostatnich latach poszukiwane są nowe rozwiązania szczególnie dla rynku mieszkaniowego, ale także w odniesieniu do hal produkcyjno-magazynowych i powierzchni biurowych.

#### 3.2 Znaczące kontrakty

Inwestycje zrealizowane przez Grupę Pekabex w 2018 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 i 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.



Grupa realizuje również budynki użyteczności publicznej, jak szkoły czy przedszkola. Dzięki elementom modułowym bardzo szybko i sprawnie zrealizowana została m.in. rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 46 w Poznaniu. Technologia prefabrykacji zrobiła ogromne wrażenie na uczniach, którzy mogli obserwować postępy prac z istniejącego budynku szkoły.

Przykładowe efekty działalności Grupy w 2018 roku stanowi wiele inwestycji komercyjnych. Wybrane spośród ważnych kontraktów zostały przedstawione poniżej.

### Obiekty biurowe

Listę zrealizowanych obiektów biurowych otwiera Olivia Business Center w Gdańsku. Jest to największy budynek biurowy zrealizowany do tej pory przez Grupę. Jego wysokość wraz z masztami wynosi 180 m, natomiast bez masztów 156 m. 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 4 400 m<sup>3</sup> betonu oraz 800 ton stali.





Co trzecia kondygnacja aż do poziomu 31 kondygnacji posiada elementy prefabrykowane o odporności ogniowej R240, reszta R120. Przy realizacji trzonu budynku wykorzystano szynowy system wspinania RCS z częściowym wspinaniem samoczynnym, natomiast przy realizacji kondygnacji wykorzystano szynowy system wspinania RCS (wiatrownice). Na wykonanie stanu surowego jednej kondygnacji budynku średnio potrzebowano tylko 8 dni roboczych. Obiekt realizowany był wśród istniejących budynków, czyli przy bardzo ograniczonej powierzchni placu budowy, w 21 miesięcy. Na jego potrzeby wyprodukowano ok. 4 tys. elementów prefabrykowanych. Przy produkcji prostokątnych słupów części podziemnej użyto matrycy, która pozostawiała na ich powierzchni wzór kaszubski.

Kolejne obiekty biurowe zrealizowane przez Grupę to obiekty Business Garden – kilka inwestycji zlokalizowanych w różnych miastach w Polsce, m.in. w Poznaniu i we Wrocławiu.

Budowa realizowana przez Pekabex w Poznaniu składała się z pięciu sześciokondygnacyjnych biurowców oraz prefabrykowanego sześciokondygnacyjnego parkingu. Łącznie na budowę Grupa dostarczyła ok. 15 tys. m<sup>3</sup> prefabrykatów. Dzięki temu powstało ok. 37,5 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnych powierzchni biurowych oraz blisko 720 miejsc postojowych. Montaż trwał 11 miesięcy. Generalnym wykonawcą inwestycji była firma PORR Polska S.A.

W ramach projektu Business Garden we Wrocławiu Pekabex przeprowadził montaż na 5 budynkach 6-kondygnacyjnych i 1 budynku 14-kondygnacyjnym, dostarczając ok. 14 tys. elementów prefabrykowanych.

### **Obiekty handlowe**

W ramach kontraktu zrealizowanego w 2018 roku, polegającego na budowie Galerii Handlowej Stara Ujeźdźnia w Jarosławiu, Pekabex zamontował łącznie 2 925 elementów prefabrykowanych o objętości 11 854,4 m<sup>3</sup>, w tym słupy, belki, dźwigary, płatwie, płyty HC, płyty TT, ściany i biegi schodowe. Łącznie wyprodukowane zostało 22 034,38 m<sup>2</sup> płyt HC, 8 137,8 m<sup>2</sup> płyt TT i 680 m<sup>2</sup> stropu na belkach T. Powierzchnia użytkowa budynku to ok. 60 tys. m<sup>2</sup>.

Kontrakt „Budowa kompleksu budynków handlowych wraz z budową i przebudową towarzyszącej infrastruktury technicznej i podziemnej Bronisze” na terenie Warszawskiego Rolno-Spożywczego Rynku Hurtowego S.A. realizowany był w formule kompleksowego wykonawstwa i polegał na: a) wybudowaniu hali sprzedaży detaliczno-hurtowej (hala A) o powierzchni zabudowy 8 117 m<sup>2</sup> i kubaturze 91 893 m<sup>3</sup>, która posadowiona była pod linią wysokiego napięcia 220 kV; pod 2/3 powierzchni hali wykonano gruntowy wymiennik ciepła; b) wybudowaniu hali handlu półhurtowego (hala B) o powierzchni zabudowy 4 746 m<sup>2</sup> i kubaturze 54 237 m<sup>3</sup> wraz z towarzyszącą infrastrukturą nadziemną i podziemną.

## Obiekty magazynowo-logistyczne (przemysłowe)

W 2018 roku Pekabex zrealizował w formule kompleksowego wykonawstwa parki Panattoni w Białymstoku, Kielcach oraz Sękocinie. W ramach inwestycji w Białymstoku powstały trzy hale magazynowo-logistyczne wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą o łącznej powierzchni ok. 40 000 m<sup>2</sup>. W największej budowanej hali znalazły się trzy powierzchnie biurowe. W najmniejszym z realizowanych budynków znalazł się dwukondygnacyjny biurowiec o łącznej powierzchni. 600 m<sup>2</sup>

W Kielcach Grupa realizowała dwie inwestycje. Powierzchnia zabudowy dla pierwszej z nich wynosi 38 667 m<sup>2</sup>. Budowa zakończyła się we wrześniu 2018 roku. Budynek był certyfikowany w systemie TAPA (dotyczącym branży logistycznej), a strefa kompletacji w hali o powierzchni 3 000 m<sup>2</sup> została doświetlona światłem dziennym o współczynniku sięgającym 12,5%.

Powierzchnia zabudowy łącznie z infrastrukturą towarzyszącą dla drugiej inwestycji w Kielcach wynosi ok 9 800 m<sup>2</sup>, w tym: powierzchnia hali C1 – 5 350 m<sup>2</sup>, powierzchnia hali C2 – 3 387 m<sup>2</sup>, powierzchnia biurowca 2-kondygnacyjnego – 556 m<sup>2</sup>, powierzchnia biurowca 1-kondygnacyjnego – 348 m<sup>2</sup>. Hala została wykonana w technologii prefabrykacji (dźwigary, słupy, ściany trójwarstwowe). Ściany zewnętrzne i część ścian wewnętrznych biurowców wykonano jako jednowarstwowe ściany prefabrykowane. Portal wejściowy do jednego z biurowców również powstał z prefabrykatów Pekabex. Biurowiec zaprojektowano zgodnie z zasadami feng shui.

Zakres prac w Sękocinie obejmował budowę dwóch budynków magazynowo- logistycznych o łącznej powierzchni ok. 38 000 m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Kolejny obiekt magazynowo-logistyczny to Hala Ponzio Płock. W ramach tej realizacji Grupa Pekabex wyprodukowała, dostarczyła i zamontowała najdłuższe jak dotychczas dźwigary jednospadowe. Mają one długość 41,056 m i robią ogromne wrażenie zarówno podczas transportu, jak i po zamontowaniu. Elementy ułożone są w dwóch kierunkach i wewnątrz hali oraz opierają się na wyprodukowanych przez Pekabex wymianach. W przekroju hala ma ponad 80 m szerokości, co daje ogromne możliwości adaptacyjne.



W trzecim kwartale 2018 roku Pekabex zrealizował również w systemie kompleksowego wykonawstwa halę logistyczną będącą częścią nowego kompleksu logistycznego Prologis Park Poznań III przy węźle

autostrady A2 z DK5. Budynek ten jest halą typu SBU (small business unit) o powierzchni magazynowej prawie 13 000 m<sup>2</sup> oraz biurowej 295 m<sup>2</sup>. Jest to pierwszy obiekt, dla którego dokumentacja powykonawcza została wykonana jako trójwymiarowy model BIM.

Dla firmy PW Hale Paulina Wiśniewska Pekabex wykonał kompleksową usługę: projekt warsztatowy, produkcję, dostawę i montaż konstrukcji hali magazynowej z częścią socjalno-techniczną w Suwałkach. Budynek wykonany dla firmy Bjanex zajmuje powierzchnię zabudowy 8 557,88 m<sup>2</sup>. Pekabex dostarczył na plac budowy różne rodzaje elementów prefabrykowanych: słupy, belki, dźwigary dachowe, płatwie dachowe, płyty stropowe, podwaliny, ściany warstwowe. Jednym z wyzwań stojących przed montażystami było zamontowanie słupów o długości 15,27 m i dźwigarów o długości 27,7 m. Jest to jedna z pierwszych hal w północno-wschodniej Polsce, której konstrukcja jest wykonana w technologii prefabrykowanego betonu sprężonego.

Budynek produkcyjno-magazynowy KALMAR S.C. w Starym Sączu został zrealizowany w ostatnim kwartale 2018 roku. W październiku i listopadzie Pekabex realizował dostawę elementów prefabrykowanych na budowę hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem. Zamawiający (producent mebli) zyskał dzięki temu ok 14 000m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni obiektu, na której znajdują się pomieszczenia szwalni, stolarni, tapicerni, logistyki oraz biuro projektowe. Zakres prac obejmował wykonanie projektu oraz produkcję i dostawę elementów prefabrykowanych. Do budowy żelbetowej konstrukcji nośnej hali dostarczono 148 słupów, 80 dźwigarów, 58 belek oraz 218 kanałowych płyt stropowych.

Kolejny obiekt w tym segmencie to rozbudowa hali w Legnicy dla jednego z największych na świecie producentów wyposażenia samochodowego – firmy Faurecia. Kontrakt realizowany był na bardzo małym placu budowy przy działającej hali produkcyjnej, polu składowym inwestora oraz trwających całą dobę, 7 dni w tygodniu, dostawach do fabryki. Zakres prac obejmował produkcję (w Poznaniu i Bielsku-Białej), dostawę i montaż elementów oraz stężeń stalowych hali. Pekabex dostarczył na budowę 6 sztuk 31-metrowych dźwigarów oraz 30 sztuk ponad 20-metrowych dźwigarów i płatwi. Sam montaż trwał niecałe 3 tygodnie wraz z montażem stężeń stalowych. Prace trwały na przełomie września i października 2018 roku.

### **Obiekty mieszkalne**

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

Lineeberg 19 to osiedle mieszkaniowe składające się z 19 budynków (370 mieszkań), zlokalizowane w Sztokholmie. W ramach pierwszego etapu zmontowano 12 budynków oraz dwupiętrowy garaż, o powierzchni piętra ok. 7 200 m<sup>2</sup>. W zakres prac Pekabex wchodziło projektowanie, produkcja, dostawa i montaż elementów prefabrykowanych. 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 matrycą Recli, z wstawionymi od razu w fabryce oknami. Była to największa dotychczasowa realizacja Grupy dla szwedzkiego sektora budownictwa mieszkaniowego. Łącznie zaprojektowane zostało 8 500 elementów.



W ramach kontraktu mieszkaniowego Hovas, realizowanego w Göteborgu, Pekabex po raz pierwszy wyprodukował stropowe płyty sprężone z rurami kanalizacyjnymi. Poza produkcją elementów, prace obejmowały montaż konstrukcji prefabrykowanej i stalowej trzech budynków mieszkalno-usługowych.

Wartość kontraktu Trollhattan z sektora budownictwa kubaturowego to 8 200 tys. zł. Dostawy były realizowane przez 5 miesięcy i objęły m.in. ponad 400 szt. ścian.





W centrum Malmö, nad malowniczym brzegiem kanału, powstał 6-kondygnacyjny budynek biurowo-usługowy Epic. Na wspomnianą inwestycję Grupa Pekabex dostarczyła 3-warstwowe ściany z dwoma rodzajami cegły oraz osadzonymi oknami.

KAJ 306 to realizacja położona obok biurowca Epic. W ramach inwestycji powstało ok. 100 mieszkań i 5 lokali użytkowych, a konstrukcja składała się z 14 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Na tę budowę Pekabex dostarczył ściany wewnętrzne pełne i zewnętrzne dwuwarstwowe z zainstalowanymi akcesoriami elektrycznymi i oknami. Oprócz tego firma dostarczyła słupy, płyty typu Filigran, płyty sprężone HC, belki żelbetowe, balkony i uzupełniającą konstrukcję stalową. Całość realizacji obejmowała projektowanie, produkcję, dostawy i montaż.



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

Poniżej zaprezentowano strukturę przychodów Spółki w 2018 roku oraz w roku 2017:

Dane w tys. zł	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Przychody z najmu	9 965	10 743
Opłata za znak towarowy	4 670	3 294
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>14 635</b>	<b>14 037</b>

Przychody z najmu w 2018 roku stanowiły 68,1% przychodów ogółem, a w 2017 – 76,5%. Pekabex S.A. realizuje całość sprzedaży w Polsce.

Główni klienci w poszczególnych latach:

Dane w tys. zł	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Pekabex Bet S.A.	13 797	13 127
Pekabex Pref S.A.	692	583
Ogółem	<b>14 489</b>	<b>13 710</b>

Spółka zależna Pekabex Bet miała 94,3% udziału w przychodach Pekabex S.A. osiągniętych w roku 2018, zaś w roku 2017 odsetek ten wynosił 93,5%.

W roku 2018 największym dostawcą Pekabex S.A. była KPMG Tax M. Michna Sp. kom., natomiast w poprzednim roku Grupa Enea oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. Obroty z każdym z tych podmiotów przekraczały 10% kosztów Spółki.

### 3.4 Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Pekabex – segmenty operacyjne

Grupa wyodrębnia pięć obszarów operacyjnych działalności (segmentów). Są to:

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

Segmenty zostały wyodrębnione z uwzględnieniem specyfiki każdego z nich, na którą składa się przede wszystkim zaangażowanie aktywów (w tym osobowych) i kapitału obrotowego oraz charakterystyczne ryzyka. Przyjęty podział znajduje odzwierciedlenie w rachunkowości zarządczej Grupy.

Z punktu widzenia działalności Grupy najważniejszym segmentem jest Realizacja kontraktów – prefabrykacja. Przychody z tego segmentu obejmują głównie przychody ze sprzedaży związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych, osiągane zarówno w kraju, jak i za granicą. W segmencie są prezentowane przychody w ramach kontraktów, gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych i usług budowlano-montażowych, jak również ta część przychodów i kosztów związanych ze sprzedażą konstrukcji prefabrykowanych, która realizowana jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów. Przychody osiągnięte w tym segmencie w roku 2018 wyniosły 546 873 tys. zł i były wyższe o 93 275 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego, co stanowi wzrost o 20,6%. Jest on związany głównie ze skalą sprzedaży konstrukcji prefabrykowanych Grupy na rynku polskim.

Przychody z segmentu Realizacja kontraktów – usługi budowlane obejmują głównie przychody z kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy obiektu, przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem przychodów związanych z konstrukcjami prefabrykowanymi prezentowanych w segmencie Realizacja kontraktów – prefabrykacja. W 2018 roku przychody ze sprzedaży w segmencie Realizacja kontraktów – usługi budowlane wzrosły o 166 445 tys. zł, tj. o 121,9%, w porównaniu do 2017 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 będzie obejmował przychody z tytułu sprzedaży lokali w realizowanych przez nią projektach deweloperskich. W 2018 roku Grupa nie osiągnęła jeszcze przychodów w ramach tego segmentu; odpowiedzialna za niego spółka Pekabex Development kontynuowała realizację rozpoczętego w 2017 roku projektu pilotażowego, polegającego na wybudowaniu 6 budynków w technologii prefabrykowanej. W pierwszym etapie projektu powstały dwa budynki i do dnia publikacji niniejszego raportu zostały podpisane umowy deweloperskie dotyczące wszystkich lokali mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż w tych budynkach. Przeniesienie własności nieruchomości umowami w formie aktu notarialnego i tym samym ujęcie przychodów ze sprzedaży planowane jest na drugi i trzeci kwartał 2019 roku. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa wykazała w zapasach 16 134 tys. zł z tytułu realizowanego projektu deweloperskiego oraz 4 888 tys. zł z tytułu wpłat dokonanych na rachunki powiernicze utworzone przez spółkę.

Przychody z segmentu Usługi produkcyjne są związane ze świadczeniem usługi produkcyjnej przez Oddział w Niemczech. Polega ona na wykonaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez zamawiającego, w jego fabryce. Grupa dostarcza wykwalifikowaną kadrę, w tym menedżerów, jak również know-how i specjalistyczną wiedzę potrzebną do wykonania zamówienia.

Obszary działalności, z których przychody nie przekroczyły progu istotności, prezentowane są w segmencie Pozostałe i obejmują:

- sprzedaż materiałów
- najem fabryki oraz pomieszczeń biurowych
- usługi księgowo, kadrowe, administracyjne, logistyczne i inne
- sprzedaż materiałów
- refaktury

Przychody zrealizowane w poszczególnych segmentach działalności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2018 oraz w porównywalnym okresie 2017 roku przedstawia poniższa tabela:

tys. zł	Realizacja kontraktów – prefabrykacja	Realizacja kontraktów – usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Pozostałe	Ogółem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku</b>					
Przychody od klientów zewnętrznych	546 873	303 002	31 583	4 885	886 344
Udział % poszczególnych segmentów w przychodach	61,7%	34,2%	3,6%	0,6%	100,0%
<b>Wynik operacyjny segmentu</b>	<b>96 560</b>	<b>4 315</b>	<b>5 567</b>	<b>1 349</b>	107 791
Udział % poszczególnych segmentów w wyniku	89,5%	4,0%	5,2%	1,3%	100,0%
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</b>					
Przychody od klientów zewnętrznych	453 598	136 557	28 280	4 899	623 334
Udział % poszczególnych segmentów w przychodach	72,8%	21,9%	4,5%	0,8%	100,0%
<b>Wynik operacyjny segmentu</b>	<b>52 844</b>	<b>4 206</b>	<b>2 615</b>	<b>1 698</b>	<b>61 363</b>
Udział % poszczególnych segmentów w wyniku	86,1%	6,9%	4,3%	2,8%	100,0%

### 3.5 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Grupy Pekabex

tys. zł	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	zmiana %	zmiana w tys. zł
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	886 344	623 334	42,2%	263 010
Koszt własny sprzedaży	722 145	507 641	42,3%	214 504
Zysk z działalności operacyjnej	67 473	34 972	92,9%	32 501
Zysk przed opodatkowaniem	64 072	32 310	98,3%	31 762
Zysk netto	51 209	25 836	98,2%	25 373

Przychody netto ze sprzedaży w 2018 roku wyniosły 886 344 tys. zł i były wyższe o 42,2% w porównaniu z rokiem 2017 (623 334 tys. zł). Zmiana ta była związana głównie z dalszym wzrostem przychodów w segmencie Realizacja kontraktów – prefabrykacja oraz Realizacja kontraktów – usługi budowlane.

Jednocześnie koszt własny sprzedaży w 2018 roku zwiększył się o 214504 tys. zł, . Procentowo stanowi to 42,3% – niemal identyczny wzrost zanotowano w pozycji przychody ze sprzedaży.

W rezultacie zysk ze sprzedaży brutto w 2018 roku wyniósł 164 199 tys. zł i w porównaniu do zysku osiągniętego w 2017 roku (115 694 tys. zł) był wyższy o 41,9%.

Koszty ogólnego zarządu wyniosły na koniec 2018 roku 32 537 tys. zł i były wyższe o 6042 tys. zł, tj. o 22,8%, od analogicznych kosztów w roku poprzednim. Zmiana ta jest wynikiem znacznego wzrostu sprzedaży i skali działalności Grupy, w szczególności w segmencie Realizacja kontraktów – usługi budowlane, jak również wejścia w nowy segment działalności – Realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek.

Zysk z działalności operacyjnej w 2018 roku wyniósł 67 473 tys. zł, co w porównaniu do zysku osiągniętego w 2017 roku (34 972 tys. zł) stanowi wzrost o 92,9%.

Wynik brutto w 2018 roku wyniósł 64 072 tys. zł i w porównaniu do wyniku sprzed roku, który wyniósł 32 310 tys. zł, wzrósł o 98,3%.

Wynik netto Grupy za rok 2018 wyniósł 51209 tys. zł i w stosunku do 25836 tys. zł w 2017 roku wzrósł o 25373 tys. zł, tj. o 98,2%.

Wynik EBITDA wyniósł za 2018 rok 81 903 tys. zł i jest wyższy od osiągniętego w 2017 roku (47 908 tys. zł) o 71%. Rentowność netto sprzedaży wyniosła 5,78% i wzrosła w porównaniu do 2017 roku, kiedy to osiągnęła poziom 4,14%, tj. o 1,63 p.p. niższy.

Zrealizowany zysk Grupy za 2018 rok został osiągnięty dzięki właściwym decyzjom inwestycyjnym podjętym kilka lat temu. Akwizycje 4 zakładów oraz modernizacja i automatyzacja zakładów, atrakcyjności asortymentu i jego dywersyfikacja w powiązaniu ze sprzyjającą koniunkturą przyniosły efekt w postaci rekordowego wyniku Grupy. Istotny wpływ na wzrost produkcji miał znaczny popyt na rynku budowlanymco przy określonej podaży przełożyło się wprost na osiągnięte marże. W połączeniu z brakiem pracowników oraz atrakcyjnością konstrukcji prefabrykowanych przyczyniło się to do zwiększenia skali działalności Grupy, głównie w segmencie Realizacja kontraktów – usługi budowlane,.

tys. zł	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	zmiana %	zmiana w tys. zł
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	643 081	479 720	34,1%	163 361
Aktywa obrotowe	383 491	235 539	62,8%	147 952
Aktywa trwałe	259 590	244 181	6,3%	15 409
Zobowiązania długoterminowe	83 155	77 753	6,9%	5 402
Zobowiązania krótkoterminowe	274 567	164 397	67,0%	110 170
Kapitał własny	285 359	237 570	20,1%	47 789

Na dzień 31 grudnia 2018 roku aktywa Grupy wynosiły 643 081 tys. zł i były wyższe o 163361 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku. Aktywa trwałe na 31 grudnia 2018 roku były wyższe o 15 409 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku. Aktywa trwałe stanowią 40% aktywów Grupy ogółem.

Aktywa obrotowa na dzień 31 grudnia 2018 roku były wyższe o 147 952 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku i wynosiły 383 491 tys. zł. Wzrost wynika głównie z:

- zwiększenia stanu zapasów – zapasy na dzień 31 grudnia 2018 roku były wyższe o 19 097 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku i wynosiły 63 622 tys. zł, przy czym w bilansie wykazywane są jedynie zapasy związane z kontraktami dostawowymi oraz zakupione materiały, natomiast zapasy dotyczące kontraktów budowlano-montażowych są ujmowane w kosztach zaawansowania kontraktów budowlanych. Wzrost zapasów na koniec 2018 roku w porównaniu do końca 2017 roku spowodowany był głównie ujęciem w zapasach poniesionych kosztów realizacji pilotażowego projektu mieszkaniowego prowadzonego przez Pekabex Development (inwestycja JA\_SIELSKA). Wartość ujęta w księgach z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 16 134 tys. zł;
- zwiększenia 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 2018 roku były wyższe o 50 242 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku i wynosiły 223 055 tys. zł. Wzrost należności związany był głównie ze zwiększonymi przychodami ze sprzedaży.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2018 roku były wyższe o 79 515 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku i wynosiły 95 234 tys. zł, co stanowiło 14,8% aktywów ogółem. Na wzrost stanu środków pieniężnych bezpośredni wpływ miał poziom wypracowanego zysku.

Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej były dodatnie i wynosiły 98 845 tys. zł. W 2018 roku przepływy netto z działalności inwestycyjnej zamknęły się ujemnym saldem w wysokości 32 640 tys. zł, co jest związane m.in. z poniesionymi wydatkami dotyczącymi budowy nowego zakładu produkcyjnego w Gdańsku, natomiast przepływy z działalności finansowej były dodatnie i wyniosły 13 311 tys. zł. Wpływ na dodatnie przepływy w tej części działalności miała głównie emisja obligacji (20 000 tys. zł) oraz środki z kredytu nieodnawialnego zaciągniętego przez Pekabex Development na realizację I etapu osiedla realizowanego w technologii prefabrykowanej JA\_SIELSKA w Poznaniu.

Kapitał własny Grupy stanowił 44,4% sumy bilansowej i wyniósł 285 359 tys. zł, co stanowiło nominalny wzrost o 47 789 tys. zł w porównaniu do końca roku 2017. W czerwcu 2018 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Pekabex S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy i w lipcu 2018 roku wypłacono akcjonariuszom 3 899 tys. zł z zysku netto wypracowanego w roku 2017.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku były wyższe o 5 402 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku i wynosiły 83 155 tys. zł. Zmiana spowodowana jest zwiększeniem zobowiązań w związku z emisją obligacji zrealizowaną przez Pekabex S.A., pomniejszonych o bieżącą spłatę zobowiązań kredytowych przez spółki należące do Grupy.

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku były wyższe o 110 170 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku i wyniosły 274 567 tys. zł, co stanowiło wzrost o 67%. Wzrost poziomu zobowiązań krótkoterminowych związany jest głównie ze wzrostem zobowiązań handlowych, wynikającym ze zwiększonych obrotów (wzrost o 76 071 tys. zł), oraz wzrostem poziomu kredytów (wzrost o 12 500 tys. zł z tytułu zaciągnięcia kredytu nieodnawialnego na realizację I etapu osiedla JA\_SIELSKA).

Dług netto na koniec 2018 roku był ujemny i wyniósł -4 263 tys. zł w porównaniu do 46 531 tys. zł na koniec 2017 roku, co jest konsekwencją wysokiego poziomu gotówki na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Podstawowe wskaźniki finansowe dla Grupy Kapitałowej Pekabex przedstawiają się następująco:

	2018	2017	zmiana %	zmiana w tys. zł
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	67 473	34 972	92,9%	32 501
EBIDA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	81 901	47 908	71,0%	33 993
<b>Wskaźniki rentowności:</b>				
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto / suma aktywów)</i>	7,96%	5,39%		
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto / kapitał własny na koniec okresu)</i>	17,95%	10,88%		
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	5,78%	4,14%		
<b>Wskaźniki płynności:</b>				
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,40	1,43		
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,80	1,98		
<b>Pozostałe istotne:</b>				
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	-4 263	46 531		
EBIDTA LTM (EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)	81 903	47 858		
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(dług netto / EBIDTA LTM)</i>	-0,05	0,97		
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,44	0,50		

Grupa Pekabex konsekwentnie realizuje wzrosty sprzedaży przy jednoczesnym utrzymaniu bądź poprawie podstawowych wskaźników określających efektywność działalności.

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

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	zmiana %	zmiana w tys. zł
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	14 635	14 037	4,3%	598
Zysk ze sprzedaży brutto	10 329	9 001	14,8%	1 328
Koszty ogólnego zarządu	2 979	2 722	9,4%	257
Pozostałe przychody operacyjne	922	1 343	-31,3%	-421
Pozostałe koszty operacyjne	123	527	-76,7%	-404
Zysk z działalności operacyjnej	8 148	7 095	14,8%	1 053
Przychody finansowe	5 943	1 877	216,6%	4 066
Koszty finansowe	508	51	896,1%	457
Zysk przed opodatkowaniem	13 584	8 920	52,3%	4 664
Zysk netto	11 660	7 221	61,5%	4 439
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	185 940	154 968	20,0%	30 972
Aktywa obrotowe	22 771	12 920	76,2%	9 851
Aktywa trwałe	163 169	142 048	14,9%	21 121
Zobowiązania długoterminowe	30 980	9 721	218,7%	21 259
Zobowiązania krótkoterminowe	4 422	5 236	-15,5%	-814
Kapitał własny	150 538	140 011	7,5%	10 527

W 2018 roku przychody netto ze sprzedaży wyniosły 14 635 tys. zł, co stanowi poziom porównywalny do roku poprzedniego (14 037 tys. zł). Zysk ze sprzedaży brutto wyniósł 10 329 tys. zł i w porównaniu do zysku osiągniętego w 2017 roku (9 001 tys. zł) również nie wystąpiły istotne zmiany.

Koszty ogólnego zarządu wyniosły 2 979 tys. zł i były wyższe o 257 tys. zł, tj. o 9,4%, w stosunku do poprzedniego roku.

Zysk z działalności operacyjnej w 2018 roku wyniósł 8 148 tys. zł i w porównaniu do zysku osiągniętego w 2017 roku (7 095 tys. zł) wzrósł o 14,8%. Przychody finansowe wzrosły do 5 943 tys. zł (2017 rok – 1 877 tys. zł), tj. o 216,6%, a wzrost ten spowodowany był głównie przychodem z tytułu dywidendy, której wypłatę w wysokości 3 487 tys. zł uchwaliło Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Pekabex Pref S.A..

Na dzień 31 grudnia 2018 roku aktywa Spółki wynosiły 185 940 tys. zł i były wyższe o 20% w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku. Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2018 roku były wyższe o 21 121 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku w wyniku zwiększenia poziomu pożyczek długoterminowych udzielonych spółkom z Grupy.

Aktywa obrotowe na dzień 31 grudnia 2018 roku były wyższe o 9 851 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku, kiedy wynosiły 12 920 tys. zł. Wzrost wynikał głównie ze wzrostu w pozycji środki

pieniężne i ich ekwiwalenty: na dzień 31 grudnia 2018 roku osiągnęła ona poziom 8 856 tys. zł, podczas gdy saldo środków pieniężnych na koniec 2017 roku wyniosło 540 tys. zł.

Kapitał własny stanowił 81% sumy bilansowej i wyniósł 150 538 tys. zł, co oznaczało nominalny wzrost o 10 527 tys. zł.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku wzrosły o 21 259 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku i wynosiły 30 980 tys. zł. Zwiększenie zobowiązań długoterminowych związane jest z przeprowadzoną przez Spółkę emisją obligacji, co zostało opisane w niniejszym raporcie. Z kolei zobowiązania krótkoterminowe spadły o 814 tys. zł i wynosiły 4 422 tys. zł.

Przepływy pieniężne netto za rok 2018 były dodatnie i wynosiły 8 316 tys. zł. Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej były dodatnie, w porównaniu z rokiem 2017 zwiększyły się o 2 749 tys. zł, do poziomu 8 433 tys. zł. Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej zamknęły się ujemnym saldem na poziomie 15 766 tys. zł.

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

	2018	2017	zmiana %	zmiana w tys. zł
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	8 148	7 095	15%	1 053
EBITDA [tys. zł] <i>(wynik powiększony o amortyzację)</i>	11 248	10 100	11%	1 148
<b>Wskaźniki rentowności:</b>				
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto / suma aktywów)</i>	6,27%	4,66%		
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto / kapitał własny)</i>	7,75%	5,16%		
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	79,67%	51,44%		
<b>Wskaźniki płynności:</b>				
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	5,15	2,47		
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	5,25	10,36		



Wpływ na działalność Grupy, zarówno w 2018 roku, jak i w perspektywie kolejnego roku, będą miały m.in. następujące projekty:

#### **Pilotażowy projekt deweloperski – JA\_SIELSKA**

W IV kwartale 2017 roku spółka Pekabex Development nabyła nieruchomość gruntową przy ul. Jasielskiej 9 w Poznaniu za cenę 3 500 tys. zł netto. 16 marca 2018 roku Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany, na podstawie którego spółka rozpoczęła budowę 6 budynków w technologii prefabrykowanej.

Realizacja tego etapu została sfinansowana przez bank BNP Paribas, z którym spółka w 2018 roku podpisała umowę kredytu nieodnawialnego w kwocie 13 200 tys. zł. Zgodnie z nią kredyt zostanie spłacony do dnia 30 kwietnia 2021 roku.



W pierwszym etapie spółka wybudowała dwa budynki. 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. W połowie października 2018 roku zakończono montaż konstrukcji obu budynków.

Zakończenie prac wykończeniowych zaplanowano na pierwszą połowę 2019 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu Pekabex Development zakończył sprzedaż wszystkich 56 mieszkań we wspomnianych budynkach. Przychód z całego etapu i związane z nim koszty spółka planuje rozpoznać po przeniesieniu własności mieszkań aktami notarialnymi w 2019 roku.

18 stycznia 2019 roku spółka złożyła do Urzędu Miasta Poznania wnioski o pozwolenie na budowę dla drugiego etapu inwestycji. W jego ramach wybudowane zostaną cztery budynki mieszkalne, w których znajdzie się 108 mieszkań. W marcu 2019 roku spółka rozpoczęła rezerwację i sprzedaż mieszkań z tego etapu.



Grupa posiada doświadczenie w produkcji i realizacji budynków mieszkalnych w technologii prefabrykowanej, głównie na terenie Szwecji. Pekabex buduje we wspomnianym kraju 1-1,2 tys. mieszkań modułowych rocznie. Budowa w tej technologii skraca czas realizacji o ok. 30-40% w stosunku do technologii tradycyjnej, a ponadto jest w bardzo dużym stopniu niezależna od warunków atmosferycznych. Przyspiesza to czas przekazania klientom gotowych mieszkań i zapewnia bardzo wysoką jakość wykonania. Proponowane w ramach inwestycji rozwiązania zakładają uzyskanie wysokich parametrów technicznych w zakresie akustyki i izolacji termicznej oraz dbałość o wygląd zewnętrzny budynków i otoczenie. Spółka zastosuje również inteligentne systemy, pozwalające na zwiększenie komfortu mieszkania.



Sukces projektu znacznie ułatwi promocję zastosowań technologii prefabrykowanej w budownictwie mieszkaniowym. Dotyczy to zarówno potencjalnych projektów, w których Grupa występowałaby w roli inwestora, jak i współpracy z deweloperami, w ramach której byłaby wykonawcą konstrukcji prefabrykowanej. W ten sposób 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.

#### **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. Zobowiązuje ono spółkę do dokonania na terenie Strefy do 31 grudnia 2019 roku wydatków inwestycyjnych przewyższających kwotę 29 800 tys. zł oraz zatrudnienia przynajmniej 15 nowych pracowników i utrzymania zatrudnienia

na tym poziomie przynajmniej do dnia 31 grudnia 2024 roku. W związku z inwestycją na terenie Strefy spółka będzie uprawniona do skorzystania ze zwolnienia podatkowego. Maksymalna wysokość kosztów inwestycji kwalifikujących się do pomocy publicznej w formie zwolnienia podatkowego nie może przekroczyć 38 700 tys. zł.

28 września 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 cenę ofertową, tj. 5 891 760 zł netto.

Kolejnym krokiem w realizacji inwestycji, równoległym do uzyskiwania dokumentów wymaganych do rozpoczęcia budowy, był zakup nowoczesnej linii technologicznej na potrzeby nowego zakładu.

21 listopada 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 wynosi 7 150 900 euro. Zgodnie z umową pierwsza produkcja z



wykorzystaniem nowej linii technologicznej ma być możliwa w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy.

Zakupiona linia będzie służyć do w pełni zautomatyzowanej produkcji stropów filigranowych oraz ścian z podwójnego filigranu, co jest pionierskim przedsięwzięciem na polskim rynku. 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 Pekabex

na dostrzegalne w sektorze budowlano-produkcyjnym problemy z dostępem do siły roboczej i postępujący wzrost kosztów zatrudnienia. Dzięki wybudowaniu zakładu Grupa uzupełni swoją ofertę o dodatkowy produkt, jakim jest płyta typu Filigran, a także uniezależni się od dostawców, w szczególności w zakresie kontraktów realizowanych w Skandynawii.

Inwestycja zostanie sfinansowana głównie kredytem inwestycyjnym. W tym celu 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 4 700 tys. euro, a termin spłaty na wrzesień 2020 roku i będzie wykorzystana jako zabezpieczenie płatności dla dostawców technologii. 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 7 000 tys. zł w dużej mierze będą przeznaczone na kapitał obrotowy, niezbędny do uruchomienia produkcji w nowym zakładzie. Umowa ramowa dotycząca transakcji walutowych i pochodnych została zawarta na czas nieokreślony. Ustalony dla niej limit transakcyjny dla transakcji na stopę procentową wynosi 2 333 tys. zł.

3 kwietnia 2019 roku spółka otrzymała decyzję Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającą złożony projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę nowego zakładu Grupy Pekabex. Decyzja uprawomocniła się w dniu 15 kwietnia 2019 roku.

### 3.7 Zarządzanie zasobami finansowymi

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 zakładanych 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.

Nadwyżki środków pieniężnych Grupy są lokowane w depozyty 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 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 Pekabex wdrożył rachunkowość zabezpieczeń, która zapewni symetryczne ujęcie w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym zmian wartości instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej. W ten sposób wielkości te będą się wzajemnie kompensowały, dzięki czemu zostanie wyeliminowany wpływ zabezpieczanego ryzyka na wynik finansowy.

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 zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji walutowych o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych na rynku instrumentów finansowych w celu zabezpieczania 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 modyfikacji harmonogramów płatności faktur z tytułu 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 poziom i zmienność właściwych kursów walutowych)

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

- stabilizacja poziomu obsługi długu
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji na stopę procentową o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych na rynku 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. Zależnie 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.

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

Ryzyka i zagrożenia związane z zasobami finansowymi to ryzyko płynności, kursu walutowego, stopy procentowej oraz kredytowe. Trzy pierwsze z nich zostały opisane w punkcie 5.4 niniejszego raportu.

#### 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. 647 § 5 k.c. Na jego mocy zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Ponadto Grupa stara się zawierać umowy z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności. W ocenie Zarządu Spółki aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, można uznać za aktywa o dobrej jakości kredytowej.

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

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

### 3.8 Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników

Prognozy nie były publikowane.

### 3.9 Struktura głównych lokat kapitałowych i inwestycji kapitałowych

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

W 2018 roku Pekabex S.A. oraz spółki od niej zależne nie dokonywały inwestycji kapitałowych w jednostki spoza Grupy Kapitałowej. Istotna transakcja, jaka miała miejsce w ramach Grupy Pekabex, dotyczyła akcji własnych spółki Kokoszki Prefabrykacja.

20 listopada 2018 roku Pekabex S.A. zawarła z Kokoszki Prefabrykacja umowę kupna akcji własnych tej spółki, powstałych w wyniku jej odwrotnego połączenia z Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. Na podstawie umowy Pekabex S.A. nabyła: (i) 395 250 szt. akcji zwykłych imiennych serii A za cenę 8,02 zł każda oraz (ii) 54 500 szt. akcji imiennych uprzywilejowanych (jedna akcja uprawnia do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy) serii B za cenę 8,02 zł każda. Wspomniane akcje łącznie stanowią 15,49% kapitału zakładowego Kokoszki Prefabrykacja i stanowią wartość 3 606 995 zł. Powyższa transakcja nie wpłynęła na strukturę Grupy.

### 3.10 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Pekabex realizuje zamierzenia inwestycyjne zarówno ze środków wypracowanych w toku działalności operacyjnej, jak i w oparciu o finansowanie zewnętrzne.

#### Finansowanie zewnętrzne w 2018 roku

22 czerwca 2018 roku Pekabex S.A. wyemitował, na mocy uchwały nr 390/2018 Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 20 czerwca 2018 roku, 20 000 obligacji serii A, o łącznej wartości nominalnej 20 000 tys. zł.

Zgodnie z warunkami emisji, obligacje serii A są oprocentowane według stawki WIBOR dla depozytów 6-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 2,50%. Termin ich wykupu przypada w dniu 22 czerwca 2022 roku. Obligacje serii A zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu (Catalyst), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. Pierwszy dzień ich notowań w ASO GPW oraz ASO BondSpot został wyznaczony na 3 października 2018 roku.

Więcej na temat emisji znajduje się w nocie 9.5 dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniżej opisano kredyty zaciągnięte w 2018 roku oraz po dacie bilansowej, umożliwiające, m. in., konsekwentne realizowanie zamierzeń inwestycyjnych Grupy Pekabex.

### 3.11 Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki

19 kwietnia 2018 roku Pekabex Development podpisał z bankiem BNP Paribas umowę kredytu nieodnawialnego, na podstawie której uzyskał kredyt inwestycyjny w kwocie 13 200 tys. zł. Jego celem było sfinansowanie realizacji projektu budowlanego polegającego na budowie 2 bloków mieszkalnych na nieruchomości w Poznaniu przy ul. Jasielskiej 9. Okres wykorzystania kredytu upływa 30 czerwca 2019 roku. Zgodnie z ustaleniami zostanie on spłacony do 30 kwietnia 2021 roku. Kredyt jest udostępniany w transzach w miarę postępu robót. Zabezpieczenia spłaty stanowią: (i) weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, (ii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex, Pekabex Bet, Pekabex Pref, Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji oraz Pekabex Inwestycje II do wysokości 15 000 tys. zł, (iii) hipoteka umowna do sumy 19 800 tys. zł, ustanowiona na nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, (iv) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (rozpoczętej budowy) do wysokości sumy ubezpieczenia, przy czym suma ubezpieczenia nie może być mniejsza niż kwota uruchomionego kredytu, (v) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (gotowych budynków) do wysokości sumy ubezpieczenia, przy czym suma ubezpieczenia nie może być mniejsza niż kwota uruchomionego kredytu.

10 maja 2018 roku Pekabex Bet podpisał aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z PKO BP S.A. Zwiększa on limit kredytowy do kwoty 40 000 tys. zł, z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 10 000 tys. zł, kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 15 000 tys. zł oraz gwarancje bankowe w obrocie krajowym i zagranicznym wystawione na zabezpieczenie zobowiązań Pekabex Bet

lub Kokoszki Prefabrykacja do kwoty 40 000 tys. zł, przy czym kwota gwarancji wystawianych na zabezpieczenie zobowiązań Kokoszki Prefabrykacja nie może przekroczyć 2,5% wartości limitu.

W związku z powyższym doszło do zwiększenia następujących zabezpieczeń zobowiązań Pekabex Bet wynikających z umowy oraz zawartego aneksu: (i) hipoteka umowna łączna ustanowiona na prawie własności nieruchomości należącej do Kokoszki Prefabrykacja S.A. położonej w Gdańsku oraz na prawie użytkownictwa wieczystego nieruchomości położonych w Gdańsku została zwiększona do kwoty 101 480 tys. zł, (ii) najwyższa suma zabezpieczenia zastawu rejestrowego ustanowionego na mieniu ruchomym stanowiącym własność Kokoszki Prefabrykacja, który obejmuje środki trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz środki obrotowe, a także te środki trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz środki obrotowe, które Kokoszki Prefabrykacja nabędzie po dacie zawarcia umowy zastawniczej, została zwiększona do kwoty 101 480 tys. zł, (iii) najwyższa suma zabezpieczenia zastawu rejestrowego ustanowionego na mieniu ruchomym stanowiącym własność Pekabex Bet, który obejmuje zapasy magazynowe, zlokalizowane na nieruchomościach, o których mowa powyżej, została zwiększona do kwoty 101 480 tys. zł, (iv) w związku ze zwiększeniem kwoty limitu kredytowego Pekabex Bet, jako wystawca weksla, a także Pekabex, jako poręczyciel wekslowy, złożyli stosowne nowe deklaracje.

Po dniu bilansowym zostały podpisane aneksy do istniejących umów kredytowych oraz nowe umowy kredytowe.

29 stycznia 2019 roku Pekabex Bet podpisał aneks 31 z DNB Bank Polska S.A. do umowy o limit kredytowy z dnia 29 września 2008 roku („Linia Kredytowa”) 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 dnia 30 listopada 2020 roku, a także dzień ostatecznej spłaty do dnia 29 listopada 2030 roku. W związku z podpisaniem aneksu doszło do zmian dokumentów zabezpieczeń Linii Kredytowej. Więcej szczegółów na temat aneksu można znaleźć w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W związku z podpisaniem aneksu doszło do zmian dokumentów zabezpieczeń Linii Kredytowej, w tym: (i) Pekabex Bet zobowiązał się poddać wobec banku rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z aktu notarialnego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., co do obowiązku zapłaty wymagalnych wierzytelności banku z tytułu Linii Kredytowej do wysokości 180 000 tys. zł, przy czym bank będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 listopada 2033 roku, (ii) hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex Bet opisanej w Księdze Wieczystej nr PO1P/00187976/0 oraz nieruchomościach Pekabex opisanych w Księgach Wieczystych o numerach PO1P/00053923/6, PO1P/00111461/4 zostanie podwyższona do kwoty maksymalnej 180 000 tys. zł. Pekabex równocześnie zobowiązał się do poddania się z przedmiotu hipoteki wobec banku rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do wysokości nie wyższej niż 180 000 tys. zł, przy czym bank będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 29 listopada 2033 roku, (iii) Pekabex, Pekabex Pref i Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji zawarły z bankiem aneksy do umów poręczenia, na mocy których termin obowiązywania poręczenia ww. spółek za zobowiązania Pekabex Bet z tytułu Linii Kredytowej został ustalony na okres do dnia 29 listopada 2031 roku, zaś ograniczenie kwotowe poręczenia zostało zwiększone do kwoty 180 000 tys. zł. Równocześnie spółki, o których mowa powyżej, zobowiązały się do poddania wobec banku rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do wysokości nie wyższej niż 180 000 tys. zł, przy czym bank będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 29 listopada 2033 roku, (iv) Pekabex oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji, a także Pekabex Bet zawarły z bankiem aneksy do umów zastawu rejestrowego, na mocy których najwyższa suma zabezpieczenia została zwiększona do kwoty 180 000 tys.



zł. Równocześnie spółki Pekabex oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji zobowiązały się poddać wobec banku rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do wysokości nie wyższej niż 180 000 tys. zł, przy czym bank będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 29 listopada 2033 roku. Równocześnie dokonano zmian pozostałych zabezpieczeń z tytułu Linii Kredytowej, zgodnie z którymi zwiększono wierzytelność banku do wysokości 120 000 tys. zł.

14 marca 2019 roku Kokoszki Prefabrykacja podpisała z BNP Paribas S.A.: (i) umowę linii akredytyw („Umowa linii akredytyw”), (ii) umowę o kredyt nieodnawialny („Umowa o kredyt nieodnawialny”), (iii) umowę wielocelowej linii kredytowej („Umowa wielocelowej linii kredytowej”) oraz (iv) umowę ramową dotyczącą transakcji walutowych i pochodnych („Umowa ramowa”). Umowa linii akredytyw określa maksymalną wysokość limitu kredytowego na kwotę 4 700 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 7 000 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 2 333 tys. zł.

Celem zawarcia Umowy o kredyt nieodnawialny oraz Umowy linii akredytyw jest finansowanie i refinansowanie kosztów budowy nowego zakładu produkcji prefabrykatów w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku („Kredytowana Inwestycja”), o której Pekabex informował w raportach bieżących i okresowych. Celem zawarcia Umowy wielocelowej linii kredytowej jest natomiast finansowanie działalności operacyjnej prowadzonej we wspomnianej inwestycji.

W związku z podpisaniem ww. umów doszło do ustanowienia wspólnych dla nich zabezpieczeń, w tym: (i) hipoteki umownej do sumy 118 000 tys. zł, ustanowionej na nieruchomości położonej w Gdańsku, stanowiącej własność Kokoszki Prefabrykacja, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr GD1G/00306824/0, (ii) cesji na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej wspomnianej nieruchomości.

Doszło do ustanowienia wspólnych zabezpieczeń dla Umowy linii akredytyw, Umowy wielocelowej linii kredytowej oraz Umowy o kredyt nieodnawialny, w tym: (i) zastawu rejestrowego do najwyższej sumy zabezpieczenia 130 000 tys. zł na zorganizowanym zbiorze (lub osobnych zastawów na środkach trwałych i zapasach), stanowiącym wyposażenie Kredytowanej Inwestycji i należącym do Kokoszki Prefabrykacja, (ii) generalnej cesji cichej wierzytelności przyszłych przysługujących spółce Kokoszki Prefabrykacja od podmiotów spoza Grupy Pekabex (w tym również przysługujących Pekabex Bet) z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w Kredytowanej Inwestycji na kwotę minimum 2 000 tys. zł wartości należności, (iii) cesji na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej przedmiotu ww. zastawu, (iv) weksla in blanco wystawionego przez Kokoszki Prefabrykacja wraz z deklaracją wekslową wystawioną dla każdej z ww. umów.

Ponadto w związku z podpisaniem umów doszło do ustanowienia dla nich odrębnych zabezpieczeń, w tym:

- z tytułu Umowy linii akredytyw: poręczenia według prawa cywilnego, udzielonego przez Pekabex Bet (obowiązuje ono do czasu spełnienia przez Kokoszki Prefabrykacja warunków określonych w Umowie) oraz Pekabex do wysokości 5 170 tys. euro każde;

- z tytułu Umowy o kredyt nieodnawialny: (i) poręczenia według prawa cywilnego, udzielonego przez Pekabex Bet (obowiązuje ono do czasu spełnienia przez Kokoszki Prefabrykacja warunków określonych w Umowie) oraz Pekabex do wysokości 49 830 tys. zł każde, (ii) generalnej cesji cichej wierzytelności przysługujących Pekabex Bet od wszystkich jego kontrahentów (jednostek krajowych niepowiązanych), z

którymi zawarł on kontrakty nie zawierające zakazu cesji wierzytelności, na łączną kwotę nie niższą niż 32 000 tys. zł (zabezpieczenie czasowe obowiązujące do momentu uzyskania pozwolenia na budowę dla Kredytowanej Inwestycji);

- z tytułu Umowy wielocelowej linii kredytowej: (i) poręczenia według prawa cywilnego, udzielonego przez Pekabex Bet (obowiązuje ono do czasu spełnienia przez Kokoszki Prefabrykacja warunków określonych w Umowie) oraz Pekabex do wysokości 7 700 tys. zł każde.

5 kwietnia 2019 spółka Pekabex Inwestycje II zawarła z bankiem BNP Paribas umowę o kredyt nieodnawialny. Jej celem jest finansowanie oraz refinansowanie inwestycji polegającej na rozbudowie zakładu produkcyjnego Pekabex Inwestycje znajdującego się w Mszczonowie (budowa nowej hali produkcyjnej, zakup i modernizacja wyposażenia hali).

Kwota udzielonego kredytu wynosi 10 000 tys. zł, natomiast okres kredytowania został ustalony na 84 miesiące od podpisania umowy.

Zabezpieczenia spłaty należności banku stanowią: (i) weksel wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Pekabex Inwestycje, (ii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex, Pekabex Bet, Pekabex Pref oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji do wysokości 11 000 tys. zł, (iii) hipoteka umowna do sumy 15 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej w miejscowości Badowo-Mściska, gm. Mszczonów, stanowiącej własność Pekabex Inwestycje, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr PL1Z/00036998/5 („Nieruchomość 1”), (iv) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotycząca Nieruchomości 1, (v) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 48 385 tys. zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących całość gospodarczą chociaż jego skład był zmienny, należących do Pekabex Inwestycje („Zastaw 1”), (vi) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotycząca Zastawu 1.

5 kwietnia 2019 roku Pekabex Bet podpisał 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.

Zabezpieczenia spłaty należności banku stanowią: (i) weksel wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Pekabex Bet, (ii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex, Pekabex Pref, Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji oraz Pekabex Inwestycje do wysokości 85 800 tys. zł, (iii) hipoteka umowna łączna do sumy 117 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Bielsku-Białej przy ul. ks. Józefa Londzina 29 będącej w użytkowaniu wieczystym Pekabex S.A., dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr BB1B/00104061/1 („Nieruchomość 2”), docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, oraz na 3/9 udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu do nieruchomości położonej w miejscowości Międzyrzecze Górne, przysługujących Pekabex S.A., dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr BB1B/00104064/2 („Nieruchomość 3”), docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, (iv) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej Nieruchomości 2, (v) hipoteka umowna do sumy 117 000 tys. zł ustanowiona na Nieruchomości 1, docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV odpowiedniej KW, (vi) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej Nieruchomości 1, (vii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 117 000 tys. zł na środkach trwałych, tj. wyposażeniu zakładu produkcyjnego znajdującego się w Bielsku-Białej przy ul. ks. Józefa Londzina 29, należącym do Pekabex S.A., o łącznej wartości na dzień 31 października 2017 roku wynoszącej 2 406 tys. zł („Zastaw

2”), (viii) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotycząca Zastawu 2 oraz zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 117 000 tys. zł na zapasach, tj. produktach gotowych, produkcji w toku i surowcach należących do Pekabex Bet, zlokalizowanych w Bielsku Białej na ul. ks. Józefa Londzina 29, o łącznej wartości nie niższej niż 2 500 tys. zł („Zastaw 3”), (ix) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotycząca Zastawu 3, przy czym suma ubezpieczenia nie może być mniejsza niż 2 500 tys. zł, (x) generalna cesja cicha wierzytelności przysługujących Pekabex Bet od wszystkich jego kontrahentów (jednostek krajowych niepowiązanych), z którymi zawarł on kontrakty nie zawierające zakazu cesji wierzytelności, na łączną kwotę nie niższą niż 32 000 tys. zł, obowiązująca do dnia dostarczenia przez Pekabex Bet pozwolenia na budowę wydanego dla spółki Kokoszki Prefabrykacja, dotyczącego inwestycji kredytowanej na podstawie Umowy o kredyt nieodnawialny zawartej z Kokoszki Prefabrykacja, oraz decyzji środowiskowej – nie później niż do 30 czerwca 2019 roku, (xi) przejęcie na zabezpieczenie 43 tys. euro ze środków zgromadzonych na rachunku Pekabex Bet prowadzonym w banku, z zastrzeżeniem warunków przedmiotowej umowy.

W 2018 roku nie została zaciągnięta pożyczka oraz nie została wypowiedziana umowa kredytu.

### 3.12 Udzielone pożyczki

W roku 2018 oraz 2017 spółki z Grupy Pekabex nie udzielały pożyczek jednostkom powiązanim poza Grupą. Pożyczki udzielone w ramach Grupy są opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

### 3.13 Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanimi na warunkach innych niż rynkowe

W 2018 roku Pekabex ani jednostki od niego 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 2018 roku oraz stan zobowiązań i należności na dzień 31 grudnia 2018 roku wobec podmiotów powiązanych zostały przedstawione w dodatkowych informacjach odpowiednio do jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

W 2018 roku nie obowiązywały żadne tego typu umowy.

### 3.15 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje

Wartość poręczeń oraz gwarancji (w tys. zł) przedstawiała się na dzień 31 grudnia 2018 roku następująco:

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Wobec pozostałych jednostek:</b>	-	-
Poręczenie spłaty zobowiązań	971	1 291
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	131 496	97 755
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	30
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>132 476</b>	<b>99 076</b>

Łączna wartość poręczeń z tytułu zobowiązań handlowych udzielonych przez spółki z Grupy wynosiła na koniec 2018 roku 971 tys. zł. Wartość gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących kontraktów budowlanych udzielonych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła łącznie 131 496 tys. zł.

Wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła łącznie 6 843 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła ona 5 039 tys. zł.

Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza wewnętrznego progu istotności, ustalonego na poziomie 10% kapitałów własnych Grupy. Ponadto, spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 14 327 tys. zł.

Inne zobowiązania warunkowe w wysokości 30 tys. zł na koniec 2017 roku wynikały z oświadczenia o poddaniu się egzekucji w związku z umową zawartą z Urzędem Pracy m.st. Warszawy na dofinansowanie wyposażenia i doposażenia stanowiska pracy dla osoby bezrobotnej.

Poniżej przedstawiono udzielone poręczenia kredytów obowiązujące na dzień 31 grudnia 2018 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy – Raport zintegrowany Pekabex  
za rok zakończony 31 grudnia 2018 (wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)



Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona (w tys. zł)	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2018	Data obowiązywania umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia (w tys. zł)
DNB Bank Polska S.A.	90 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do wysokości 90 000 tys. zł - kredyt odnawialny (obrotowy) do wysokości 10 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 30 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 48 786 tys. zł Kredyt w rachunku bieżącym – 0 zł Kredyty odnawialne – 0 zł	31.01.2019	30.10.2031	Pekabex Bet	Pekabex Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	135 000
BNP Paribas S.A.	68 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do wysokości 68 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 11 000 tys. zł - kredyt odnawialny do wysokości 4 000 tys. zł - linia na akredytywy do wysokości 5 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 40 301 tys. zł Kredyt w rachunku bieżącym – 0 zł Kredyty odnawialne – 0 zł	31.10.2019	16.03.2029	Pekabex Bet	Pekabex Pekabex Pref Pekabex Inwestycje II Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	74 800
BNP Paribas S.A.	30 000 zł	Kredyt inwestycyjny	18 462 tys. zł	16.12.2022	18.12.2025	Pekabex Inwestycje II	Pekabex Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	45 000
BNP Paribas S.A.	13 200 zł	Kredyt nieodnawialny	12 500 tys. zł	30.04.2024	30.04.2024	Pekabex Development	Pekabex Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Pekabex Inwestycje II	15 000
PKO BP S.A.	30 000 zł	Kredyt inwestycyjny	25 043 tys. zł	31.12.2026	31.12.2028	Kokoszki Prefabrykacja SA	Pekabex Pekabex Bet	30 000
PKO BP S.A.	40 000 zł	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do 40 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do 10 000 tys. zł - kredyt odnawialny do wysokości 15 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 20 489 tys. zł	06.03.2020	06.03.2024	Pekabex Bet SA	Pekabex	40 000

Po dniu bilansowym spółki z Grupy podpisały aneksy zwiększające wartość poręczeń oraz nowe umowy kredytowe (opisane w niniejszym raporcie oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego) ustanawiające nowe poręczenia.



29 stycznia 2019 roku spółka Pekabex Bet podpisała aneks 31 z DNB Bank Polska S.A. do umowy o limit kredytowy z dnia 29 września 2008 roku („Linia Kredytowa”) 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 dnia 30 listopada 2020 roku, a także dzień ostatecznej spłaty do dnia 29 listopada 2030 roku. W związku z podpisaniem aneksu doszło do zmian dokumentów zabezpieczeń Linii Kredytowej w zakresie poręczeń. Pekabex, Pekabex Pref i Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji zawarły z bankiem aneksy do umów poręczenia, na mocy których termin obowiązywania poręczenia ww. spółek za zobowiązania Pekabex Bet z tytułu Linii Kredytowej został ustalony na okres do dnia 29 listopada 2031 roku, zaś ograniczenie kwotowe poręczenia zostało zwiększone do kwoty 180 000 tys. zł.

Więcej szczegółów na temat aneksu można znaleźć w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5 kwietnia 2019 roku Pekabex Bet podpisał z bankiem BNP Paribas aneks nr 16 do umowy wielocelowej linii kredytowej. Zakłada on 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.

W związku z podpisaniem aneksu doszło do zmian dokumentów zabezpieczeń wielocelowej linii kredytowej w zakresie poręczeń. Wartość poręczeń udzielona przez Pekabex S.A., Pekabex Pref, Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji oraz Pekabex Inwestycje została zwiększona do 85 800 tys. zł, a okres ich obowiązywania wydłużony do dnia 31 marca 2032 roku.

W 2018 roku nie została przez Grupę Pekabex zaciągnięta żadna pożyczka oraz nie została w stosunku do Grupy wypowiedziana żadna umowa kredytu. Zmiany w zakresie wewnątrzgrupowych pożyczek zostały przedstawione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do jednostkowego sprawozdania finansowego Pekabex S.A. sporządzonego za rok 2018.



Poniżej przedstawiono nowe poręczenia kredytów ustanowione po dniu bilansowym i obowiązujące na dzień publikacji niniejszego raportu.

Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona (w tys. zł)	Przedmiot umowy	Data obowiązywania umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia (w tys. zł)
BNP Paribas S.A.	45 300 zł	Kredyt inwestycyjny	14.03.2029	Poręczenie Pekabex Bet obowiązuje do czasu spełnienia przez Kokoszki Prefabrykacja warunków określonych w umowie  Poręczenie Pekabex obowiązuje do.: 14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex Bet Pekabex	49 830
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	4 700 EUR	Linia akredytyw	28.09.2020	Dla Poręczenie Pekabex Bet S.A.: poręczenie obowiązuje do czasu spełnienia przez Kredytobiorcę Kokoszki Prefabrykacja warunków określonych w umowie  Dla Poręczenie Pekabex obowiązuje do S.A.: 14.09.2023	Kokoszki Prefabrykacja S.A	Pekabex Bet S.A. Pekabex SA	5 170*
BNP Paribas S.A.	7 000 zł	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania zamiennie na: - gwarancje do wysokości 7 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 7 000 tys. zł	30.06.2021	Poręczenie Pekabex Bet obowiązuje do czasu spełnienia przez Kokoszki Prefabrykacja warunków określonych w umowie  Poręczenie Pekabex obowiązuje do:14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex Bet Pekabex	7 700
BNP Paribas S.A	10 000 zł	Kredyt nieodnawialny	05.04.2026	31.03.2029	Pekabex Inwestycje	Pekabex Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	11 000

\*tys. euro

#### 4 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 2018 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. Powyższa zasada będzie stosowana w przypadku opracowania polityki odpowiedzialności.

##### **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.

##### **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. Brak stosowania się Spółki do powyższej zasady motywowany jest wysokim kosztem zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, niewspółmiernym do ewentualnych korzyści płynących dla akcjonariuszy. Z tego powodu najbliższym czasie zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo nie będzie zamieszczany na internetowej stronie korporacyjnej Spółki. 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 właściwymi ustawami, tj. Kodeksem spółek handlowych oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. 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. Przyczyny braku jej stosowania zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16.

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

Zasada nie jest stosowana. Zarząd ponosi odpowiedzialność za całą działalność Spółki. W przypadku opracowania polityki odpowiedzialności Spółka przystąpi do stosowania powyższej zasady.

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

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

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

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

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

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

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

Spółka nie stosuje powyższej rekomendacji. Wynagrodzenia członków Zarządu ustalane są decyzją Rady Nadzorczej na podstawie postanowień Statutu Spółki i odpowiadają kwalifikacjom i zakresowi obowiązków członków Zarządu. Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez Walne Zgromadzenie. Wysokość wynagrodzenia poszczególnych członków Rady Nadzorczej, jak również menadżerów 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.

Pełen tekst zbioru zasad jest dostępny publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie: [https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016\\_GPW.pdf](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016_GPW.pdf).

#### 4.2 Akcjonariusze Pekabex S.A. posiadający znaczne pakiety akcji

Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 31 grudnia 2018 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	40,15%	40,15%	9 784 585
Cantorelle Limited	2 838 658	2 836 658	11,65%	11,65%	2 838 658
Fernik Holdings Limited	2 030 578	2 030 578	8,33%	8,33%	2 030 578
Pozostali łącznie	9 715 003	9 715 003	39,87%	39,87%	9 715 003
<b>Razem</b>	<b>24 368 824</b>	<b>24 368 824</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>24 368 824</b>

\* Według informacji posiadanych na dzień publikacji raportu Pan Maciej Grabski jest również posiadaczem certyfikatów inwestycyjnych funduszu Opoka II FIZ, posiadającego 40,15% akcji Spółki

11 lipca 2018 roku wydano, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału podstawowego, przyjętego uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 11 października 2016 roku, 155 800 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 155 800 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Szczegółowy opis programu został przedstawiony w nocie 15.1 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Spółka otrzymała zaświadczenie o zarejestrowaniu przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału podstawowego w dniu 26 września 2018 roku.

Po wydaniu i rejestracji akcji wysokość kapitału podstawowego Pekabex S.A. wyniosła na dzień bilansowy oraz na dzień publikacji niniejszego raportu 24 368 824 zł, na co składa się 24 368 824 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 24 368 824 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na: (i) 21 213 024 akcji serii A, (ii) 3 000 000 akcji serii B, (iii) 155 800 akcji serii C.

Akcje zarejestrowane w trzecim kwartale 2018 roku zostały w całości objęte przez pozostałych akcjonariuszy, stąd zmianie uległ udział poszczególnych akcjonariuszy w liczbie głosów i kapitale akcyjnym: Opoka II FIZ spadek z 40,41% do 40,15%, Cantorelle Limited spadek z 11,72% do 11,65%, Fernik Holdings Limited spadek z 8,39% do 8,33%, pozostali akcjonariusze – wzrost z 39,48% do 39,87%.

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 powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Poprzez podwyższenie kapitału podstawowego z tytułu emisji akcji serii C wzrosła liczba akcji posiadanych przez Wiceprezesa Zarządu Przemysława Borka (wzrost o 13 721 akcji) oraz liczba akcji posiadanych przez Wiceprezesa Zarządu Beatę Żaczek (wzrost o 12 107 akcji).

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

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2017	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2018
Robert Jędrzejowski (pośrednio poprzez Fernik Holdings Ltd) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	8,39%	8,33%
Maciej Grabski (pośrednio poprzez Pekabex Wykup Managerski S.A.) – Członek RN Pekabex S.A.*	1,35%	1,34%
Przemysław Borek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,53%	0,56%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,22%	0,27%

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 40,15% 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.

#### 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 i sposobu 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 Warszawie lub w Gdańsku
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się corocznie w ciągu sześciu 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 absolutorium członkom organów Spółki z wykonania obowiązków
- Podział zysku lub pokrycie straty
- Przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty
- Powzięcie uchwał w przedmiocie powołania lub odwołania członków Rady Nadzorczej
- Powzięcie uchwał w przedmiocie zawieszenia członków Zarządu w czynnościach i ich odwoływanie
- Podjęcie uchwał w przedmiocie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego
- Podjęcie uchwał w przedmiocie podwyższenia lub obniżenia wysokości kapitału zakładowego
- Powzięcie uchwał o emisji obligacji zamiennych oraz emisji warrantów subskrypcyjnych
- Podjęcie uchwał w przedmiocie tworzenia, użycia i likwidacji kapitałów rezerwowych
- Podjęcie uchwał w przedmiocie użycia kapitału zapasowego
- Powzięcie uchwał w przedmiocie połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki, jej rozwiązania i likwidacji
- Podjęcie uchwał w przedmiocie umorzenia akcji
- Podjęcie uchwał w przedmiocie 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.
- Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru komisji skrutacyjnej, do której obowiązków należy czuwanie nad prawidłowym przebiegiem każdego głosowania oraz sprawdzanie i ogłaszanie wyników.
- Jedna akcja daje na Walnym Zgromadzeniu prawo jednego głosu.
- Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że przepisy prawa lub postanowienia Statutu przewidują surowsze warunki podejmowania.

### 4.6 Organy Pekabex S.A. oraz ich skład osobowy

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Zarządu wchodził Robert Jędrzejowski – Prezes Zarządu, Przemysław Borek – Wiceprezes Zarządu, oraz Beata Żaczek – Wiceprezes Zarządu.

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

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Kompetencje i zasady pracy Rady Nadzorczej Pekabex S.A. określone zostały w następujących dokumentach: (i) Statut Spółki, (ii) Regulamin Rady Nadzorczej (dostępny na stronie internetowej Spółki), (iii) Kodeks spółek handlowych. W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji wchodził:

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

Na dzień bilansowy oraz na dzień publikacji sprawozdania finansowego w skład powołanego w 2017 roku przez Radę Nadzorczą Spółki Komitetu Audytu wchodził:

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

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- a) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej
- b) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem
- c) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej
- d) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej, w tym przejmowanie

od biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej corocznych pisemnych potwierdzeń o ich niezależności i omawianie jej zagrożeń, a w przypadku powzięcia wątpliwości, czy biegły rewident lub firma audytorska stała się nadmiernie zależna od Spółki –podejmowanie decyzji, czy biegły rewident lub firma audytorska może nadal prowadzić badania ustawowe

- e) nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym
- f) zapewnienie przestrzegania procedury wyboru podmiotu uprawnionego do wykonywania czynności rewizyjnych, w tym badania sprawozdań finansowych, zgodnie z art. 16 ust. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku
- g) rekomendowanie Radzie Nadzorczej przynajmniej dwóch podmiotów uprawnionych do wykonania badania sprawozdań finansowych, ze wskazaniem należycie uzasadnionej preferencji co do jednego z nich
- h) zatwierdzanie, po przeprowadzeniu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, wykonywania przez biegłego rewidenta lub firmę audytorską usług innych niż badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

Komitet Audytu odbył w 2018 roku 2 posiedzenia.

Firma audytorska badająca sprawozdanie Pekabex S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie Grupy Pekabex, Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp. kom., 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 Pekabex 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 należycie 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 i 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 2018 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 przeprowadzający 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 o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku. 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 z nimi blisko 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 lub okresie przeprowadzania badania.
- Zarząd Pekabex monitoruje wysokość wynagrodzenia płaconego za usługi firmy audytorskiej i niezwłocznie przekazuje informację na ten temat Komitetowi Audytu.

#### 4.7 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

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

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 kompetencji i 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 sposób prezentacji w sprawozdaniu finansowym
- weryfikacja adekwatności przyjętych założeń 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

Sporządzone 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 wyników finansowych oraz podstawowych wskaźników istotnych dla prowadzonej działalności w oparciu o zakładany budżet finansowy oraz o historyczne dane
- uczestnictwo kadry wyższego szczebla w fazie planowania, a następnie w analizie odchyleń od budżetu
- procedury dotyczące gospodarki magazynowej i inwentaryzacji okresowej
- bieżący monitoring realizacji kontraktów pod względem rzeczowym i finansowym z uwzględnieniem zaangażowania kierowników poszczególnych projektów
- procedurę obiegu dokumentów, mającą na celu zapewnienie kontroli 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 stanowi:

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



## 5 Zasady zarządzania – oświadczenie o danych niefinansowych

Opis istotnych ryzyk związanych z działalnością Pekabex mogących wywierać niekorzystny wpływ na zagadnienia polityki stosowanej w odniesieniu do zagadnień pracowniczych, społecznych, środowiska naturalnego oraz ryzyk związanych z produktami i relacjami z otoczeniem zewnętrznym, a także opis zarządzania tymi ryzykami znajduje się w punkcie 5.4 niniejszego Raportu.

### 5.1 Pracownicy Grupy Pekabex

Grupa Pekabex zatrudnia zespół profesjonalistów, którzy w oparciu o posiadaną wiedzę i doświadczenie dążą do osiągania sukcesów, a przy okazji do satysfakcji z pracy oraz realizowanych celów. Pekabex jest otwarty na różnorodność co do 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 w zamian ich energia i świeżość pomysłów pobudza innowacyjność w Grupie.

W ramach Grupy funkcjonuje Międzyzakładowy Związek Zawodowy „Budowlani”, z którymi konsultowane są i uzgadniane sprawy pracownicze, w szczególności administrowanie środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych oraz kwestie związane z ochroną pracowniczą wynikającą z przepisów prawa.

#### 5.1.1 Polityki stosowane w odniesieniu do pracowników

Pracownikom zatrudnianym przez Grupę w ramach stosunku pracy przysługują następujące świadczenia płacowe i pozapłacowe: (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, nadgodziny, dodatki nocne, (v) świadczenia wypłacane z tytułu rozliczenia podróży służbowych na terenie kraju i poza granicami kraju, (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 2018 roku w ramach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Grupa wydatkowała ok. 1 300 tys. zł: na zapomogi losowe i świąteczne, zakup podręczników dla dzieci szkolnych, obozy, pożyczki, karty sportowe, zajęcia rekreacyjno-sportowe (w 2017 roku: 828 tys. zł).

### 5.1.2 Struktura zatrudnienia i polityka wynagrodzeń

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

Dane na temat zatrudnienia (bez osób współpracujących) w Grupie w ramach umowy o pracę na koniec 2018 roku przedstawiają tabele w rozdziale 9 niniejszego raportu.

W 2018 roku w Grupie Pekabex nie obowiązywały układy zbiorowe pracy.

### 5.1.3 Relacje z pracownikami

Pracownicy cenieni są 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 2018 roku oraz pozostałe informacje na temat wartości wynagrodzeń, nagród i korzyści zostały przedstawione w nocy 31.5 dodatkowych informacji i ujawnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Pekabex. Pekabex nie posiada zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

#### 5.1.5. Etyka

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 2018 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.

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, menadżerowie, 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 z zakresu 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 zakresu wprowadzanych zmian, ich przyczyn oraz szczegółowych procedur dla nowych procesów. Jednocześnie zainteresowane strony, w tym kierownicy działów, są zobligowani do poinformowania o zmianach pracowników, których one dotyczą, oraz o konieczności przeszkolenia z danego zakresu.

### 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 bezpośrednio 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 nadal 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.



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.

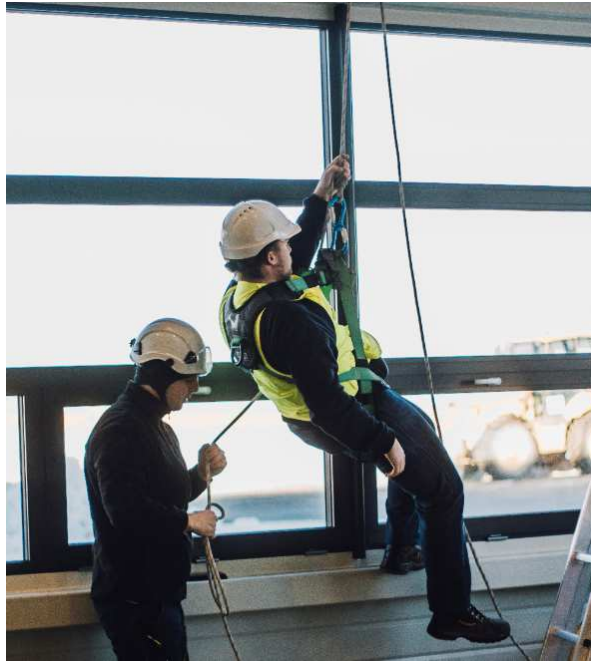
Upowszechnianie problematyki BHP odbywa się w ramach współpracy z Państwową Inspekcją Pracy, której przedstawiciele w 2018 roku uczestniczyli w kampanii bezpieczeństwa poświęconej wypadkom przy pracy, prowadząc szkolenie dla osób nadzorujących pracę.

Place budowy 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 prowadzonych 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 z pracownikami i kierownictwem w ramach „Minuty dla bezpieczeństwa”
- codzienne odprawy z pracownikami 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 wdrożona została procedura 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 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 opłacane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności regulującymi zatrudnianie pracowników (ZUS, US).

#### 5.1.7. Komunikacja wewnętrzna

Pracownicy Grupy są zatrudnieni w czterech należących do niej fabrykach – w Poznaniu, Mszczonowie k. Warszawy, Gdańsku i Bielsku-Białej – a także w Łodzi, gdzie mieści się jedno z biur projektowych. Realizacje inwestycji odbywają się 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, oraz o istotnych kwestiach pracowniczych i socjalnych, 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, raz w miesiącu odbywa się kilkugodzinna wideokonferencja dla Zarządu i menadżerów wyższego i średniego szczebla (ponad 50 osób). Omawiane są na niej ważne bieżące wydarzenia oraz przedstawiane nowe inicjatywy, zarówno przez Zarząd, jak i menadżerów niższego szczebla.

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

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

#### 5.1.8 Integracja wewnętrzna

Wydarzenia integracyjne budują pozytywne relacje pomiędzy pracownikami oraz pomagają im jeszcze efektywniej ze sobą współpracować. W 2018 roku odbyły się m.in. następujące wydarzenia:

- zawody narciarskie „Slalom Gigant Pekabex”
- wyjście grupy pracowników na mecz piłkarski w Poznaniu
- regaty dla kadry kierowniczej
- obchody Dnia Budowlańca w oddziałach
- mikołajki dla dzieci pracowników we wszystkich lokalizacjach firmy
- wigilie firmowe dla pracowników we wszystkich lokalizacjach firmy

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

W kadrze Grupy są biegacze, którzy reprezentują ją w zawodach charytatywnych, w półmaratonach i innych imprezach, a także fani sportów motorowych i grupa morsów. Pracownicy spotykają się na piknikach rodzinnych (np. na pikniku obok inwestycji JA\_SIELSKA, w celu zapoznania się z pilotażowym projektem realizowanym przez Grupę), wydarzeniu Dzień w Fabryce – polegającym na zwiedzaniu fabryki przez dzieci pracowników 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 inspiracje do dalszej pracy.

W zależności od zapotrzebowania w poszczególnych działach organizowane są szkolenia z wiedzy merytorycznej (konkretne zagadnienia, umiejętności informatyczne) oraz takie, które wzmacniają tzw. kompetencje miękkie (np. z zakresu negocjacji, empatii, 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 elektryczne, spawalnicze oraz w zakresie obsługi urządzeń transportu bliskiego. 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. W ich ramach pracownicy uczą się języka angielskiego, niemieckiego i szwedzkiego na różnych poziomach zaawansowania.

Dodatkowo, pracownicy zgłaszają własne propozycje szkoleń i studiów podyplomowych, które wzmocnią ich kompetencje na zajmowanym stanowisku.

W 2018 roku Grupa wydała na szkolenia ok. 400 tys. zł.

Pekabex organizuje coroczne spotkania oceniająco-rozwojowe dla wszystkich pracowników. W ich ramach odbywa się podsumowanie minionego roku oraz weryfikacja założonych celów i postępów w rozwoju różnych obszarów kompetencji pracownika. Jest również wspólnie z przełożonym ustalana lista celów na kolejny rok.

Grupa zatrudnia również specjalistę Talent Development Managera, którego zadaniem jest wyszukiwanie talentów w Grupie oraz wspieranie ich rozwoju poprzez ustalanie indywidualnych ścieżek karier i oferowanie szkoleń dopasowanych do potrzeb.

#### 5.1.10 Różnorodność i włączanie społeczne

Różnorodność jest jedną z istotnych cech Grupy. Wskaźnik zatrudnienia kobiet jest w niej prawie trzykrotnie wyższy niż średnia dla branży (ponad 18% w porównaniu do 7% w całym kraju). Najwięcej pań jest zatrudnionych w Dziale Projektowym, a najmniej – w betonowni. W sumie w firmie pracuje 89 inżynierek.

W Grupie zatrudnionesą osoby różnych narodowości, w tym obywatele Ukrainy, Białorusi, Egiptu, Kazachstanu 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 pracują dwie osoby z umiarkowanym stopniem niepełnosprawności i trzy osoby z lekkim stopniem niepełnosprawności.

Włączanie społeczne polega także na wspieraniu resocjalizacji. W fabrykach Grupy zatrudnionesą osoby skazane z ośrodków w Koziegłowach (zakład w Poznaniu) i Grójcu (zakład w Mszczonowie). W zakładzie w Poznaniu pracuje ponad 40 więźniów, a w Mszczonowie 5. Skazani stanowią ok. 7% całkowitej liczby pracowników fabryk.



#### 5.1.11 System kontroli programów pracowniczych

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

Celem Programu OM jest zidentyfikowanie, zmotywowanie oraz zatrzymanie w Grupie osób pozostających w stosunku służbowym, których praca kreuje największą wartość dla Spółki i jej akcjonariuszy. W tym celu umożliwiono takim osobom uczestnictwo w zysku ze wzrostu wartości rynkowej akcji Spółki. Taki mechanizm tworzy optymalne warunki dla poprawy wyników finansowych Spółki i długoterminowego wzrostu jej wartości, dzięki ściśłemu 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, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Określając osoby uprawnione, Rada Nadzorcza weźmie pod uwagę zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie rekomendacje Zarządu. Zgodnie z założeniami programu, warrantów emitowane i wydawane będą w trzech transzach – do 30 maja 2017 roku, 30 maja 2018 roku oraz 30 maja 2019 roku.

#### 5.1.12 Rekrutacje

Grupa Pekabex realizuje politykę rekrutacyjną nastawioną na pozyskiwanie z rynku najlepszych inżynierów i specjalistów. Ich wiedza, doświadczenie i profesjonalizm gwarantują uzyskanie najlepszych wyników i realizację wszystkich zaplanowanych procesów biznesowych.

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

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

Grupa ma wyodrębniony strukturalnie zespół zajmujący się rekrutacją i headhuntingiem bezpośrednim.

Branża budowlana boryka się niedoborem odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, szczególnie pracowników fizycznych. Z tego powodu Grupa Pekabex angażuje się w działania promujące szkolnictwo zawodowe, m.in. w formie współpracy z uczelniami technicznymi, szkołami zawodowymi i technikami.

## 5.2 Środowisko naturalne

W Grupie przyjęta została Polityka Środowiskowa, 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 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

Grupa Pekabexnie realizuje projektów na terenach szczególnie cennych przyrodniczo lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. W roku 2018 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 na bieżąco monitoruje kwestie środowiskowe. Spółka Pekabex Bet wdrożyła w 2012 roku system ISO 14000.

Dodatkowo, 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 przestrzegającymi co najmniej standardu Euro 6 dotyczącego emisji spalin
- gdyto możliwe, kupuje materiały pochodzące z recyklingu (dotyczy to w szczególności stali: 90% kupowanego materiału pochodzi z odzysku)

W ramach Centrum Badań i Rozwoju Pekabex prowadzi badania zmierzające do zmiany technologii projektowania oraz zmian organizacyjno-produkcyjnych, które przyczynią się do zmniejszenia wykorzystania stali, przy zachowaniu właściwości produktów.

W Grupie powołany został zespół ds. systemu zarządzania środowiskowego, który dokonał identyfikacji aspektów środowiskowych w działalności firmy. Jednocześnie prowadzony jest ich bieżący monitoring, jak również prowadzony 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 w działalności Pekabex przedstawia się następująco:

Lp.	Aspekt środowiskowy	Źródło aspektu proces/działanie/usługa	Miejsce występowania
1	Wytwarzanie odpadów innych niż niebezpieczne	Procesy produkcji, obsługa administracyjna firmy	Zakłady produkcyjne, budynki administracyjno – biurowe
2	Wytwarzanie odpadów niebezpiecznych	Procesy produkcji	Zakłady produkcyjne
3	Zużycie energii elektrycznej	Procesy produkcji, obsługa administracyjna firmy	Zakłady produkcyjne, budynki administracyjno – biurowe
4	Emisja do powietrza	Procesy produkcji	Zakłady produkcyjne
5	Zużycie surowców naturalnych	Procesy produkcji, obsługa administracyjna firmy	Zakłady produkcyjne, budynki administracyjno – biurowe
6	Emisja hałasu	Procesy produkcji i składowania	Zakłady produkcyjne w obszarach występowania maszyn i urządzeń emitujących hałas
7	Zużycie surowców	Procesy produkcji, obsługa administracyjna firmy	Zakłady produkcyjne, budynki administracyjno – biurowe
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 współpracuje z klientami w ramach certyfikacji środowiskowej BREEAM i LEED. Do najważniejszych inwestycji przyjaznych środowisku należą Olivia Business Centre, Business Garden Poznań, a także obiekty halowe realizowane we współpracy z Prologis oraz parki Panattoni.

W2018 roku na Grupę nie nałożono istotnych kar i sankcji pozafinansowych z tytułu nieprzestrzegania prawa i regulacji dotyczących ochrony środowiska.

### 5.2.1 Materiały i surowce

Spółka nie wykorzystuje przy produkcji materiałów niebezpiecznych.

#### Odpady poprodukcyjne

Beton wysyłany jest do kruszarni, kruszywo wykorzystywane – m.in. jako podbudowa dróg, a pręty zbrojeniowe trafiają do punktu recyklingu stali. Systemy zastosowane w fabrykach Grupy pozwalają na ponowne wykorzystanie wody, kruszyw z mycia podajników do betonu, spalin ze spalania gazu (z kotłowni), resztek prętów czy odpadów strun sprężających i szalunków.

Pekabex prowadzi działania zmierzające do dalszej automatyzacji zbrojarni, co pozwoli znacznie zmniejszyć ilość odpadów stali sprężonej i zbrojonej. Ostatecznie niewykorzystana stal jest sprzedawana jako złom kontrahentom współpracującym z firmą.

Stal	2018	2017
Zużycie w produkcji i na budowie (tys. kg)	32 000	27 826
Odpad (tys. kg)	2110	2 100
Odpad procentowo (%)	6,59%	7.55%

### 5.2.2 Energia

Spółki z Grupy Kapitałowej Pekabex realizują kolejne przedsięwzięcia mające na celu poprawę efektywności energetycznej, takie jak termomodernizacje użytkowanych budynków oraz wymiana maszyn i urządzeń.

W 2018 roku zrealizowano inwestycję zwiększającą efektywność energetyczną polegającą na wymianie oświetlenia wewnętrznego hali produkcyjnych w zakładzie w Poznaniu na LED-owe, które zarówno zwiększa komfort pracy pracowników, jak i wpływa na ilość niezbędnych punktów świetlnych oraz obniża koszty eksploatacji. Podobna inwestycja planowana jest w ostatnim z zakładów Grupy w Bielsku-Białej. W 2017 roku wymienione zostało oświetlenie w zakładach w Mszczonowie oraz w Gdańsku.

Zużycie energii elektrycznej (MWh)	2018	Zużycie na m3 produkcji	2017	Zużycie na m3 produkcji
Poznań	2 166	0,034	2 713	0,040
Mszczonów	2 151	0,033	1 893	0,030
Gdańsk	1 652	0,045	1 575	0,052
Bielsko Biała	593	0,039	567	0,040
<b>Suma</b>	<b>6 562</b>	<b>0,036</b>	<b>6 748</b>	<b>0,039</b>

Wzrost zużycia energii w zakładach w Mszczonowie i w Poznaniu jest konsekwencją wzrostu poziomu produkcji, jednak w przeliczeniu na m3 produkcji odnotowujemy spadek zużycia dla zakładu w Poznaniu, Gdańsku i Bielsku – Białej.

W kwietniu 2018 roku Grupa zakończyła w Poznaniu inwestycję polegającą na wymianie kotłowni, która ogrzewa 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 stosowanych w procesie produkcyjnym, a tym samym otrzymanie optymalnej temperatury 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 znajduje się porównanie zużycia gazu w zakładzie w Poznaniu przed i po uruchomieniu instalacji w kwietniu 2018 roku:

Poniżej porównanie zużycia gazu w okresach przed i po uruchomieniu inwestycji (inwestycja uruchomiona w kwietniu 2018 roku) w Poznaniu:

Miesiąc	Ilość Gazu [kWh] 2017	Ilość Gazu [kWh] 2018
styczeń	655 756	645 920
luty	641 673	609 733
marzec	582 772	645 320
kwiecień	476 108	289 369
maj	271 230	106 475
czerwiec	175 743	112 115
lipiec	147 888	134 187
sierpień	176 885	124 335
wrzesień	289 823	114 009
październik	494 183	236 272
listopad	548 242	258 668
grudzień	630 564	296 438
<b>Razem</b>	<b>5 090 867</b>	<b>3 572 841</b>

Grupa posiada własną flotę samochodową. Zarówno flota, jak i część sprzętu wykorzystywanego do transportu prefabrykatów na hali oraz w magazynach wymaga odpowiedniego paliwa. We każdym z zakładów znajduje się wolnostojący zbiornik na olej napędowy o pojemności 5 000 l.

### 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 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. Planowana jest również inwestycja umożliwiająca całkowity odzysk wody brudnej w zakładzie w Poznaniu. Będzie ona polegać na separacji kruszywa i ponownym jego wykorzystaniu, natomiast brudna woda będzie wykorzystywana do produkcji mieszanki betonowej. W pozostałych zakładach obecnie funkcjonują osadniki, jednak na kolejne lata planowane są analogiczne inwestycje.

## 5.2.4 Pozostałe aspekty środowiskowe

Procesy technologiczne łączą się z emisją hałasu oraz wibracjami. Aby obniżyć poziom tych uciążliwości dla pracowników i mieszkańców, gdy jest to możliwe Pekabex stosuje specjalną mieszankę samozagęszczalną.

Zakład w Poznaniu znajduje się w granicach administracyjnych miasta. Poziom emitowanego hałasu jest zmniejszany poprzez:

- 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, również firm zewnętrznych

Grupa planuje inwestycje mające na celu zmniejszenie emitowanego hałasu, np. modernizację suwnic pracujących na polach składowych zakładów.

Odpady niebezpieczne (m.in. świetlówki, opakowania po silikonach i farbach, zużyty sorbent) są składowane w odpowiednio zabezpieczonych miejscach. Cyklicznie odbierają i utylizują firmy posiadające odpowiednie upoważnienia.

## 5.3 Pekabex dla społeczeństwa

### 5.3.1 Społeczności lokalne i zaangażowanie społeczne

Grupa Pekabex, jako polska firma o zasięgu międzynarodowym, dba o rozwój lokalnych społeczności: kooperuje z miejscowymi dostawcami, odprowadza podatki i opłaty do lokalnych budżetów, współpracuje z samorządami. Pekabex buduje z instytucjami społecznymi, organizacjami pozarządowymi i organami władzy partnerstwa na rzecz rozwiązywania istotnych problemów społeczno-ekonomicznych; w 2018 roku przykładem takiego działania był udział w programie Mieszkanie+. Pekabex tworzy miejsca pracy bezpośrednio, jako pracodawca i zleceniodawca, a także pośrednio, na terenie wybudowanych przez siebie zakładów produkcyjnych czy biur.

Działalność Grupy ma wpływ na poprawę warunków mieszkaniowych oraz rozwój infrastruktury. Jednocześnie produkcja i prace budowlane mogą powodować bieżące niedogodności, które Grupa stara się minimalizować bądź eliminować, zarówno doraźnie, jak i długofalowo. 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

Grupa od lat angażuje się w inicjatywy społeczne, wolontariat pracowniczy i wspieranie organizacji pozarządowych. Spośród licznych działań z tego zakresu podjętych w 2018 roku warto wymienić:

- akcję charytatywną Stowarzyszenia Na Tak na rzecz osób z niepełnosprawnością intelektualną
- jarmark w Mszczonowie
- sponsoring Dnia Rodziny Zastępczej
- festyn na Podolanach (dzielnica, w której mieści się centrala Grupy)
- zbiórkę karmy dla Schroniska dla Bezdomnych Zwierząt Przyborówko
- udział w Szlachetnej Paczce

### 5.3.2 Poszanowanie praw człowieka

Pekabex przestrzega praw człowieka, potępiając wszelkie przypadki ich 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 2018 Zarząd Spółki nie odnotował w Grupie Pekabex przypadków naruszeń praw człowieka.

Ryzyka związane z tym zagadnieniem dotyczą reputacji Grupy, ryzyk finansowych (w tym związanych z koniecznością wypłaty odszkodowań), pogorszenia relacji z kontrahentami i innych obszarów, które zostały opisane w tabeli w niniejszym rozdziale. W celu minimalizacji ryzyk Zarząd tworzy atmosferę wzajemnego szacunku, zwalcza wszelkie przejawy dyskryminacji, promuje różnorodność i realizuje projekty zapobiegające wykluczeniu społecznemu.

### 5.3.3 Środowiska szkolne i naukowe

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

Grupa współpracuje ze wszystkimi uczelniami technicznymi w Polsce, oferując:

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

W 2018 roku firma rozszerzyła współpracę z Wyższą Szkołą Logistyki w Poznaniu, z którą utrzymuje długotrwałe relacje, m.in. w ramach studiów dualnych (logistyka, produkcja, transport i logistyka), wizyt studyjnych, przygotowywania materiałów edukacyjnych.

Grupa aktywnie współpracuje z Państwowymi Szkołami Budownictwa w Gdańsku oraz z Zespołem Szkół Budowlanych i Zespołem Szkół Budownictwa nr 1 w Poznaniu, gdzie prowadzone są klasy patronackie.

Pekabex organizuje konkurs na najlepszą pracę dyplomową (2014, 2015, 2018 i wkrótce 2019). Zwycięzcom przyznawane są nagrody pieniężne i płatne staże.

W roku 2018 Pekabex wdrożył procedurę analizy wprowadzenia nowego pracownika do organizacji. Informacje zwrotne od nowozatrudnionych są uzyskiwane podczas spotkań z osobą odpowiedzialną w Grupie za rozwój pracowników. W 2018 roku przeprowadzono 33 takie rozmowy, a zebrane dane posłużyły do wprowadzenia pierwszych zmian w procesie.

Młodym osobom wybierającym profesję i 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, po których najlepsi uczestnicy otrzymują ofertę zatrudnienia.

### 5.4 Zarządzanie ryzykiem

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

#### 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, środowiska naturalnego oraz ryzyk związanych z produktami i 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
<i>Ryzyko błędu inżynierskiego</i>		
W ramach prowadzonej działalności Spółka świadczy kompleksowe usługi projektowe, realizowane przez inżynierów wewnętrznych oraz zewnętrznych. Wykonawstwo i projektowanie może wiązać się z ryzykiem popełnienia błędu inżynierskiego, skutkującego koniecznością poniesienia znaczących kosztów lub nawet rozbiórka obiektu.	4	Dokładanie staranności przy wyborze kadry inżynierskiej z odpowiednimi uprawnieniami i doświadczeniem oraz ciągle doszkalanie się projektantów pozwala ograniczać wspomniane ryzyko. Dodatkowo, Grupa stosuje wewnętrzne procedury kontroli jakości.
<i>Ryzyko wystąpienia wypadków przy pracy</i>		
Działalność spółek Grupy, jak każdego przedsiębiorstwa, którego przedmiotem działalności jest produkcja oraz świadczenie usług budowlano-montażowych, obarczona jest ryzykiem wystąpienia wypadków przy pracy. Dotyczy to głównie pracowników obsługujących maszyny i urządzenia w zakładach produkcyjnych i na budowach.	4	W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółka podejmuje działania prowadzące do poprawy bezpieczeństwa i higieny pracy. Przed dopuszczeniem do pracy każdy pracownik odbywa szkolenie BHP oraz szkolenie dotyczące pracy na danym stanowisku, a zatrudnieni w obszarze produkcji otrzymują odzież ochronną i środki ochrony indywidualnej. Grupa na bieżąco monitoruje wspomniane ryzyko i dostosowuje swoje potrzeby do wymogów operacyjnych.
<i>Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną</i>		
<p>Na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych i osiągane przez nią wyniki finansowe oddziałują m.in. czynniki makroekonomiczne, których skutki są niezależne od działań Grupy. 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 kształtowania się wydatków infrastrukturalnych.</p> <p>W związku z aktualną sytuacją gospodarczą rozwój branż, w których działa Grupa lub które mają stanowić kluczowy obszar jej działalności, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesu inwestycyjnego, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmianę koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych.</p> <p>Branża budowlana charakteryzuje się wysoką wrażliwością na sytuację makroekonomiczną i jej rozwój jest w dużym stopniu uzależniony od cyklu koniunktury. Z punktu widzenia podejmowanych przez Spółkę decyzji strategicznych kluczowe znaczenie dla</p>	3	<p>W celu minimalizacji ryzyka Grupa monitoruje sytuację rynkową oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.</p> <p>Grupa prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach.</p> <p>Podjęmowane działania mają na celu przygotowanie organizacji od strony finansowej i organizacyjnej na zmienne cykle koniunktury.</p>





<p>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.</p>		
<p><i>Ryzyko spowolnienia rozwoju branż, w których operuje Grupa</i></p>		
<p>W związku z aktualną sytuacją gospodarczą rozwój branż, w których działa Grupa lub które mają stanowić kluczowy obszar jej działalności, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymanie 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. Przystoje w rozwoju branż, w których działa Grupa, mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.</p>	3	<p>W ramach prowadzonej działalności Grupa wyróżnia kilka segmentów przychodów, co pozwala jej dywersyfikować ryzyka związane ze spowolnieniem branży. Dywersyfikację ryzyk branży umożliwia również operowanie Grupy na rynkach zagranicznych. Ponadto w celu minimalizacji ryzyka Grupa monitoruje sytuację rynkową oraz prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach. Podejmowane działania mają na celu przygotowanie Grupy od strony finansowej i organizacyjnej na zmienne cykle koniunktury.</p>
<p><i>Ryzyko związane z celami strategicznymi</i></p>		
<p>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.</p>	2	<p>W celu minimalizacji ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje realizację strategii Grupy i ukierunkowuje działania mające na celu jej implementację.</p>
<p><i>Ryzyko związane z charakterem działalności budowlanej</i></p>		
<p>Działalność budowlana opiera się na realizacji jednostkowych kontraktów, a osiągnięte z niej wyniki zależą niejednokrotnie od czynników zewnętrznych, nieależących 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.</p>	3	<p>Grupa dokłada starań, aby w zawieranych umowach nie znajdowały się zapisy sankcjonujące sytuacje dla niej niekorzystne. Jednocześnie zatrudnia ona specjalistów i wysoko kwalifikowaną kadrę branżową.</p>
<p><i>Ryzyko związane z utratą możliwości realizacji kontraktów na skutek awarii, zniszczenia lub utraty majątku</i></p>		
<p>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 działalności Grupy.</p>	2	<p>Grupa prowadzi bieżący monitoring parku maszynowego, modernizacje i rozbudowy, posiada odpowiednie ubezpieczenie na adekwatnym poziomie. Dodatkowo, w przypadku awarii istnieje możliwość przeniesienia produkcji do innych zakładów Grupy.</p>
<p><i>Ryzyko związane ze zmianą cen rynkowych surowców</i></p>		
<p>Efektywność ekonomiczna produkcji prowadzonej przez spółki z Grupy jest w znacznej mierze uzależniona od wahań cen surowców, w tym przede wszystkim stali, cementu i kruszyw. Wzrost cen surowców może spowodować zwiększenie kosztów produkcji prowadzonej przez Grupę. Istnieje znaczące ryzyko, że w przyszłości ceny strategicznych surowców przez nią wykorzystywanych wzrosną tak, że 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 wraz z przewidywaną zmiennością cen. Ze względu na okresy realizacji</p>	2	<p>Minimalizacji wspomnianego ryzyka służy m.in. współpraca ze sprawdzonymi dostawcami na bazie umów długoterminowych, monitorowanie rynku surowców wykorzystywanych przez Spółkę, nieuzależnianie się od jednego dostawcy, realizacja kontraktów z relatywnie krótkim okresem wykonania oraz bieżące monitorowanie</p>

<p>kontraktów dotychczasowe ryzyko zmian cen towarów i usług było znacząco ograniczone. Grupa nie stosuje instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia cen towarów i usług.</p>		<p>cen i reagowanie na ich zmiany poprzez odpowiednie dostosowywanie wycen i ofert dla klientów.</p>
<p><i>Ryzyko związane z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi ze strony kontrahentów</i></p>		
<p>Spółki z Grupy realizują zamówienia oraz projekty budowlane dla różnorodnego grona odbiorców. Kontrakty z nimi zawierają klauzule zobowiązujące spółki z Grupy do wykonywania przedmiotu kontraktu zgodnie z określonymi wymogami technicznymi, a także w określonych terminach. W kontraktach strony uwzględniają również postanowienia regulujące kwestie odpowiedzialności odszkodowawczej oraz kary umowne.</p> <p>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.</p> <p>Ponadto niewykonanie lub nienależyte wykonanie kontraktów lub zaistnienie innych zdarzeń powodujących odpowiedzialność po stronie spółek z Grupy powoduje ryzyko podniesienia przeciwko nim istotnych roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu kar umownych.</p> <p>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.</p>	<p>3</p>	<p>Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenie jest podejmowana niezwłocznie.</p>
<p><i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich</i></p>		
<p>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 budżetowe powodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, 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.</p>	<p>2</p>	<p>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.</p>
<p><i>Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości wykonywanych produktów</i></p>		
<p>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.</p>	<p>3</p>	<p>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.</p> <p>Wyodrębniony został w Grupie dział zajmujący się obsługą pokontraktową, który na bieżąco reaguje na ewentualne uwagi zamawiającego.</p>
<p><i>Ryzyko związane z niewypłacalnością kontrahentów</i></p>		
<p>Stosowane systemy oceny, monitoring kondycji finansowej kontrahentów, zabezpieczenia wierzycelności 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.</p>	<p>3</p>	<p>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</p>

		gwarancji i poręczeń korporacyjnych. Ponadto, większość kontrahentów posiadających kredyt kupiecki ma w kontraktach zapisane zastrzeżenie prawa własności dostarczanych elementów prefabrykowanych do czasu zapłaty należności.
<i>Ryzyko związane z nowymi inwestycjami</i>		
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 przejęcia podmiotu obciążonego ryzykami (od kapitałowych po prawne i organizacyjne), przed podjęciem zobowiązań finansowych Grupa przeprowadza audyt prawny i funkcjonalno-organizacyjny podmiotu do przejęcia. W przypadku budowy nowych zakładów i zwiększania mocy produkcyjnych Grupa przeprowadza analizę rynku i rozważa możliwe scenariusze w celu podjęcia optymalnej decyzji oraz odpowiednio wcześniej zabezpiecza finansowanie danej inwestycji.  Dodatkowo, Grupa opracowuje plany funkcjonowania po poszerzeniu działalności.
<i>Ryzyko kredytowe</i>		
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 wierzycielności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania. Ponadto Grupa stara się dokonywać transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.
<i>Ryzyko stopy procentowej</i>		
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 w zależności od umowy kredytowej. 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 wpływających ze zmian wyceny instrumentu pochodnego, jakim jest IRS.
<i>Ryzyko związane z gwarancjami</i>		
W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą spółki z Grupy zlecają towarzystwom ubezpieczeniowym oraz bankom wystawianie gwarancji dotyczących m.in. zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, a także zwrotu zaliczki, które wymagane są przez inwestorów, zamawiających i innych kontrahentów. W przypadku zaspokojenia się przez kontrahenta z gwarancji udzielonych przez towarzystwa ubezpieczeniowe i banki na zlecenie spółek z Grupy, gwarantom będzie przysługiwało roszczenie zwrotne do spółek z Grupy o zwrot wypłaconej kwoty, powiększonej o koszty realizacji gwarancji, wraz z odsetkami. Ponadto, w przypadku naruszenia zobowiązań spółek z Grupy wynikających z umów z towarzystwami ubezpieczeniowymi i bankami, na podstawie których wystawiane są gwarancje, podmioty te będą mogły zaspokoić swoje roszczenia poprzez realizację wskazanych w umowach zabezpieczeń.	2	Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenie jest podejmowana niezwłocznie.
<i>Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi</i>		
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	2	Grupa co do zasady nie zawiera umów z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Grupa

<p>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 powiązаныmi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że wobec podmiotów z Grupy zostaną przez organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej zakwestionowane przyjęte metody określenia warunków rynkowych. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.</p>		<p>zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne</p>
<p><i>Ryzyko związane z możliwością naruszenia zobowiązań z umów finansowych przez spółki z Grupy</i></p> <p>Umowy finansowe zawierane przez spółki z Grupy w ramach działalności gospodarczej nakładają na nie zobowiązania m.in. do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz do przekazywania informacji, m.in. dotyczących ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie tych zobowiązań oraz naruszenie zakazów może skutkować naruszeniem postanowień umowy i obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto podmiot finansujący może być uprawniony do zaspokojenia poprzez realizację uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym przejęcia własności obciążonych aktywów Grupy lub zlecenia ich sprzedaży. Dodatkowo, spółki z Grupy korzystają z części floty samochodowej, sprzętu komputerowego oraz maszyn i urządzeń na podstawie umów leasingowych. Niewykonanie zobowiązań z umów leasingowych lub inne naruszenie ich postanowień może skutkować wypowiedzeniem umowy przez finansujących i obowiązkiem zwrotu leasingowanych przedmiotów, co może wpłynąć na możliwość wykonywania przez spółki z Grupy działalności gospodarczej, a w konsekwencji możliwość realizowania zobowiązań z kontraktów.</p>	<p>3</p>	<p>Grupa stosuje procedury wewnętrzne monitoringu oraz raportowania zobowiązań wynikających z zawartych umów finansowych i terminowo się z nich wywiązuje. Grupa na bieżąco monitoruje i dostosowuje politykę finansową do potrzeb operacyjnych.</p>
<p><i>Ryzyko związane z obligacjami</i></p>		
<p>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.</p>	<p>2</p>	<p>Grupa monitoruje swoje zobowiązania wynikające z zawartych umów i terminowo je realizuje. Ponadto na bieżąco monitoruje i dostosowuje swoją politykę finansową do potrzeb operacyjnych.</p>
<p><i>Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej</i></p>		
<p>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. W konsekwencji 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.</p>	<p>2</p>	<p>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, ryzyk budowlano-montażowych, maszyn i urządzeń, sprzętu elektronicznego, pracowników.</p>
<p><i>Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi i sądowymi</i></p>		
<p>Spółki z Grupy są stroną postępowań administracyjnych i sądowych, w tym dotyczących wierzytelności i zobowiązań z umów handlowych. Nie można wykluczyć, że zapadną w nich rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Ponadto, nie można wykluczyć wszczęcia w przyszłości przeciwko spółkom z Grupy lub przez spółki z Grupy innych postępowań związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w których również mogą zapaść rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Niektóre z niekorzystnych rozstrzygnięć postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Grupy.</p>	<p>3</p>	<p>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</p>



<p><i>Ryzyko związane z położeniem zakładu w Poznaniu w pobliżu zabudowy jednorodzinnej i prowadzonymi postępowaniami w związku z ustalaniem dopuszczalnego poziomu hałasu</i></p>		
<p>Jedna ze spółek z Grupy, Pekabex Bet, jest stroną postępowania administracyjnego, które ma na celu ustalenie dopuszczalnego maksymalnego poziomu hałasu emitowanego do środowiska przez zakład w Poznaniu. Spółka była już stroną podobnego postępowania, gdzie wskutek odwołania od niekorzystnych rozstrzygnięć organów administracji, a także skargi kasacyjnej od wyroku sądu administracyjnego w Poznaniu, decyzja została uchylona. Grupa nie może wykluczyć, że w obecnym, nowym postępowaniu zapadnie prawomocne rozstrzygnięcie niekorzystne dla Pekabex Bet. W takim przypadku spółka będzie zobowiązana do przestrzegania obniżonych norm emisji hałasu wskazanych w decyzji Prezydenta Miasta Poznania, jako organu I instancji. 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 działalności Grupy.</p>	4	<p>Gdy to możliwe, Grupa ogranicza emisję hałasu poprzez stosowanie w produkcji specjalnej mieszanki samozagęszczalnej.</p> <p>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. Grupa planuje inwestycje mające na celu zmniejszenie emisji hałasu.</p>
<p><i>Ryzyko związane z konkurencją</i></p>		
<p>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.</p>	2	<p>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.</p>
<p><i>Ryzyko utraty płynności</i></p>		
<p>Grupa, jak każdy podmiot gospodarczy, jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych.</p>	2	<p>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.</p>
<p><i>Ryzyko związane ze zmianami kursów walut</i></p>		
<p>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.</p>	1	<p>Przychody i koszty w Skandynawii ponoszone są głównie w złotych. Przychody i koszty ponoszone przez oddział w Niemczech w euro 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 w kursach wymiany EUR na PLN na wyniki osiągane przez Grupę w 2018 roku wdrożono politykę rachunkowości zabezpieczeń.</p>

<p><i>Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników</i></p>		
<p>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 zaproponowania wyższego wynagrodzenia i zaoferowania 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.</p>	4	<p>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.</p>
<p><i>Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników</i></p>		
<p>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.</p>	4	<p>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.</p>
<p><i>Ryzyko związane z pracownikami świadczącymi pracę w Niemczech</i></p>		
<p>Pekabex 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 zastosowanie w Niemczech do pracowników branży budowlanej. Rodzi to ryzyko roszczeń pracowników o ukształtowanie ich warunków pracy i płacy zgodnie z postanowieniami powyższych układów zbiorowych.</p>	3	<p>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 jej dobrego wizerunku.</p>
<p><i>Ryzyko związane z ochroną środowiska</i></p>		
<p>Przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska w Polsce 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.</p>	2	<p>W ocenie Grupy wskazane ryzyko jest niewielkie, jednakże jego wystąpienie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Grupa dokłada starań, aby ograniczyć wykorzystanie surowców naturalnych potrzebnych w produkcji poprzez stosowanie nowych technologii, jak również wprowadza procedury mające na celu ograniczenie wpływu przedsiębiorstwa na środowisko naturalne. Spółka posiada wszystkie wymagane prawem pozwolenia.</p>
<p><i>Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacją, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy</i></p>		

<p>Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji spółki z Grupy będą musiały ponieść znaczące koszty związane z dostosowaniem się do nowych przepisów i/lub z niestosowaniem się do nich. Dodatkowo praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla spółek z Grupy interpretacji przepisów podatkowych realizowanych przez te spółki. Nie można także wykluczyć, że poszczególne interpretacje podatkowe, uzyskane oraz stosowane już przez spółki z Grupy, zostaną zakwestionowane. Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć potencjalnych 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 działalność Grupy mają również wpływ umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami. Odmienne interpretacja tych umów dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany tychże umów, mogą również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy. Ponadto, w 2017 roku zostały wprowadzone przepisy dotyczące odwrotnego obciążenia podatkiem VAT, odnoszące się do wskazanych rodzajów usług budowlanych. W związku z brakiem praktyki i orzecznictwa dotyczącego stosowania nowych 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 ewentualnych zwrotów niedoszacowanego podatku.</p>	4	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.
<i>Ryzyko związane ze zmianą prawa obcego</i>		
<p>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 ryzyka, 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 działalności Grupy.</p>	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.
<i>Ryzyko związane z działalnością na innych rynkach niż polski</i>		
<p>Grupa prowadzi działalność również w Niemczech oraz Szwecji. Fundamentem kontynentalnego systemu prawnego jest prawo stanowione. Regulacje prawne obowiązujące we wspomnianych krajach podlegają różnorodnym interpretacjom i mogą być stosowane w sposób niejednolity. Spółka nie może zapewnić, że jej interpretacja przepisów obowiązujących w państwach, w których prowadzi działalność, nie zostanie zakwestionowana, a każdy przypadek uznania zasadności takiego zakwestionowania może skutkować karą lub grzywną albo koniecznością zmiany praktyki. Wszystko to może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.</p>	2	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.
<i>Ryzyko związane z systemem kontroli wewnętrznej w strukturach Spółki</i>		
<p>Nie można wykluczyć, że istniejące w Spółce procedury nie będą w pełni adekwatne do działalności Spółki i Grupy, a w konsekwencji nie staną się źródłem rzetelnej informacji o Spółce i Grupie. Może to mieć negatywny wpływ na skuteczność zarządzania Spółką, a w konsekwencji na perspektywy rozwoju i wyniki finansowe Grupy.</p>	2	Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury wewnętrzne pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów zachodzących w Grupie

### 5.4.3 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 2018 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 2018 nie wystąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Pekabex.



## 6. Outlook

### 6.1 Pozycja na tle rynku

Grupa oferuje kompleksowe usługi w zakresie betonowych konstrukcji prefabrykowanych, związane z projektowaniem, produkcją, dostawą oraz montażem prefabrykatów oraz elementów żelbetowych i sprężonych. Ponadto oferuje kompleksową realizację kontraktów budowlanych, głównie w zakresie obiektów kubaturowych, w tym hal. Na dzień bilansowy Grupa posiadała cztery zakłady na terenie Polski oraz oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref S.A. Po dniu bilansowym, z dniem 22 stycznia 2019 roku spółka Pekabex Bet zarejestrowała oddział w Szwecji, gdzie realizuje kontrakty od 2011 roku.

Realizacja kontraktów prowadzona jest 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.

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.

### 6.2 Uwarunkowania dalszego rozwoju Grupy

#### **Rynek budowlany w Polsce**

Polski rynek budowlany jest nadal jednym z najszybciej rozwijających się w Europie. Wpływ na tę sytuację ma, między innymi, wzrost poziomu inwestycji i dobra dynamika wzrostu gospodarczego; według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego przyrost produktu krajowego brutto w 2018 roku w cenach stałych roku poprzedniego wyniósł 5,1%. W 2017 roku przyrost ten, w stosunku do cen stałych z 2016 roku, wyniósł 4,8%. Podobnie jak w roku 2017, główną przyczyną wysokiej dynamiki wzrostu PKB był wzrost poziomu inwestycji.

Dobrą ilustracją rozwoju rynku, na którym działa Pekabex, jest wzrost produkcji budowlano-montażowej. W roku 2018, według wstępnych danych GUS, zwiększyła się ona aż o 21,3% w porównaniu z rokiem 2017. Było to spowodowane dużym popytem na usługi budowlane, głównie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych.

W powierzchni przekazanej do eksploatacji w roku 2018 przeważały budynki przemysłowe i magazynowe (44,4%). Znaczące udziały miały pozostałe budynki niemieszkalne (21,1%) oraz budynki handlowo-usługowe (14,7%).

W 2018 roku wybudowano 1 083 nowe budynki przemysłowe, co oznacza wzrost o 10,6% w porównaniu z 2017 rokiem. Ich łączna powierzchnia użytkowa wyniosła 3 033,2 tys. m<sup>2</sup> i była większa o 1,9% niż rok wcześniej. Największy udział w powierzchni nowych budynków przemysłowych posiadały województwa: śląskie (16,5%), dolnośląskie (9,9%) oraz wielkopolskie (9,5%).

W 2018 roku przekazano do użytkowania 2 182 nowe budynki magazynowe (spadek o 5,1%). Łączna powierzchnia użytkowa tego rodzaju budynków spadła względem poprzedniego roku o 11,7% i wyniosła 4 063 tys. m<sup>2</sup>.

Negatywnie na sektor wpływa:

- niepewność związana ze znacznym niedoborem wykwalifikowanej siły roboczej na rynku pracy. W 2018 roku większość podmiotów gospodarczych sektora budowlanego wskazywała na ten problem. Jest to jedno z podstawowych źródeł niepewności i ograniczeń dla branży, w tym częściowo dla Grupy Pekabex. Jednocześnie niedobór pracowników jest dla niej szansą, gdyż wpływa na wzrost zainteresowania technologią prefabrykowaną, wymagającą niższych nakładów pracy ludzkiej i umożliwiającą krótsze terminy realizacji inwestycji;
- niepewność związana z rentownością realizowanych kontraktów. Problem ten związany jest poniekąd z brakiem siły roboczej, z którego wynika wzrost cen usług oraz materiałów. W przypadku Pekabex ryzyko wzrostu kosztów realizacji jest w dużej mierze ograniczone, ponieważ Grupa nie zawiera kontraktów długoterminowych. Czas realizacji projektów przeważnie zamyka się w kilku miesiącach, bardzo rzadko przekracza rok. Co więcej, w przypadku umów ramowych Grupa ma możliwość renegocjacji ceny i stąd odpowiednio szybkiej reakcji na zmiany na rynku.

Jeśli chodzi o budownictwo niemieszkaniowe, to w roku 2018 przekazano do eksploatacji 22 917 nowych budynków oraz rozbudowano 3 698 istniejących (odpowiednio o 2,2% i 3,8% mniej niż w roku poprzednim). Łączna powierzchnia użytkowa nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych wyniosła 15 964,2 tys. m<sup>2</sup>, o 0,7% mniej niż w roku 2017.

W 2018 roku wydano pozwolenia na budowę 35 873 nowych budynków niemieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 21 882,5 tys. m<sup>2</sup>. W porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił wzrost powierzchni o 6,4%, natomiast dla liczby budynków odnotowano spadek o 4,7%. Największą dynamikę planowanej do wybudowania powierzchni użytkowej nowych budynków niemieszkalnych odnotowano w przypadku hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (więcej o 76,5%), budynków przemysłowych i magazynowych (14,2%) oraz handlowo-usługowych (6,1%). W strukturze powierzchni użytkowej nowych budynków, na budowę których wydano pozwolenia, dominowały budynki przemysłowe i magazynowe (45,9%), pozostałe budynki niemieszkalne (22,1%) oraz budynki handlowo-usługowe (12,7%). Budynki przemysłowo-handlowe i magazynowe oraz inne niemieszkalne to kluczowy segment dla Grupy, w którym osiągała ona największe przychody.

Według pozwoleń wydanych w 2018 roku największą powierzchnię nowych budynków niemieszkalnych planuje się wybudować w województwach: mazowieckim (3 364,2 tys. m<sup>2</sup>), wielkopolskim (3 154,3 tys. m<sup>2</sup>) i łódzkim (2 376,4 tys. m<sup>2</sup>), najmniejszą zaś w opolskim (399,7 tys. m<sup>2</sup>), lubuskim (491,4 tys. m<sup>2</sup>) oraz świętokrzyskim (558,8 tys. m<sup>2</sup>). Największy wzrost planowanej do wybudowania powierzchni w stosunku do roku poprzedniego zanotowano w województwach: świętokrzyskim (44,9%), łódzkim (41,1%) oraz podlaskim (38,9%).

Zgodnie z założeniami Ministerstwa Finansów dynamika wzrostu PKB w Polsce spadnie i wyniesie na koniec 2019 roku 3,8%. Niestety Pekabex ocenia, że koniunktura w budownictwie może się pogorszyć również z powodu ograniczenia inwestycji prywatnych.

Grupa działa także na innych rynkach, w szczególności na rynku szwedzkim. W roku 2018 nastąpił spadek sprzedaży Pekabex w tym kraju. W ocenie Grupy miał on związek ze spowolnieniem na tamtejszym rynku mieszkaniowym, wynikającym ze zmiany prawa w zakresie dostępności kredytów mieszkaniowych. Znaczna część kontraktów realizowanych w Szwecji dotyczy budownictwa mieszkaniowego.

Rozwiązaniem, które według wielu ekspertów mogłoby dodać skrzydeł polskiemu rynkowi budowlanemu, jednocześnie znacząco podnosząc jego jakość, jest Partnerstwo Publiczno-Prywatne (PPP). Według danych Platformy Partnerstwa Publiczno-Prywatnego na koniec 2018 roku w powyższej formule zrealizowano bądź realizowano 131 umów, a 40 postępowań pozostawało nierozstrzygniętych. Nasz kraj plasuje się jednak wciąż na jednym z ostatnich miejsc w Europie pod względem liczby i wartości takich inwestycji. Ograniczeniem dla rozwoju tej formuły realizacji są skomplikowane przepisy i nieufność biznesu wobec partnerów publicznych.

### **Rozwój rynku budownictwa mieszkaniowego**

Rynkiem mającym duże perspektywy wzrostu w zakresie wykorzystania technologii prefabrykowanej jest budownictwo mieszkaniowe. W 2018 roku odnotowano wzrost liczby oraz powierzchni użytkowej mieszkań. Oddano wówczas do użytkowania 185 170 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 16 708,7 tys. m<sup>2</sup>. W porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano wzrosty: liczby mieszkań o 6828 (3,8%), powierzchni – o 168,4 tys. m<sup>2</sup> (1,0%).

Na rynek budownictwa mieszkaniowego wpływa kilka istotnych czynników, które według prognoz ekspertów jeszcze przez jakiś czas będą napędzać koniunkturę na rynku deweloperskim:

- rezygnowanie przez klientów z niskoprocentowanych lokat i 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 wysokim tempie wzrostu PKB, co pozwala łatwiej podejmować decyzje o zakupie nieruchomości
- stosunkowo niski koszt kredytu hipotecznego, co pozwala na większe angażowanie się inwestorów i ich dużą aktywność; dzięki dźwigni finansowej nabywają oni kolejne nieruchomości, zasilając tym samym portfel inwestycji pod wynajem
- rządowy program MDM, zapewniający pomoc w zakupie własnego lokum, poprzez refinansowanie wkładu własnego przez Narodowy Fundusz Mieszkaniowy

Niektóre badania pokazują, że zmianą mieszkania w przeciągu dwóch najbliższych lat zainteresowany jest co trzeci Polak. Wskazuje to na chłonność rynku i szerokie pole do działania dla deweloperów.

W 2018 roku Grupa rozpoczęła realizację pilotażowego projektu deweloperskiego JA\_SIELSKA, polegającego na wybudowaniu, w technologii budownictwa modułowego, sześciu pięciokondygnacyjnych budynków. Znajdą się w nich 162 mieszkania dwu-, trzy- i czteropokojowe o powierzchni od 36 do 86 m<sup>2</sup>.

Zainteresowanie tematem budownictwa modułowego wśród innych deweloperów jest bardzo duże, w szczególności ze względu na tempo prac. Każde kolejne piętro pierwszych dwóch budynków powstawało w osiem dni roboczych. Skrócenie czasu budowy przekłada się na jej niższe koszty oraz mniejsze zapotrzebowanie deweloperów na finansowanie. Jest też bardzo atrakcyjne dla klientów, którzy chcą jak najszybciej zamieszkać w wymarzonej nieruchomości.

Według danych GUS średni czas budowy budynku mieszkalnego przez dewelopera wynosi ok. 25 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 pilotażowych projektów na własne ryzyko może stać się istotną częścią działalności operacyjnej Pekabex.

Deweloperzy mierzą się z wieloma wyzwaniami, które wymuszają na nich podnoszenie stawek za m<sup>2</sup> mieszkania. Jednym z głównych czynników jest tu nieustanny wzrost kosztów generalnego wykonawstwa, związany z rosnącymi cenami materiałów budowlanych oraz odczuwalnym w całym sektorze budowlanym brakiem siły roboczej. Wypełnienie luki w zatrudnieniu będzie w najbliższych latach jednym z największych wyzwań dla całej branży.

### 6.3 Perspektywa krótko-, średnio i długoterminowa

#### **Kluczowe czynniki wewnętrzne istotne z punktu widzenia rozwoju przedsiębiorstwa i podniesienia jego konkurencyjności kosztowej i jakościowej**

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

Grupa posiada wysoko wykwalifikowaną kadrę, której wiedzę i kompetencje zamierza wzmacniać poprzez kursy i szkolenia zewnętrzne, jak również uczestnictwo w procesach wewnętrznych. Grupa zwiększała 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 wydatkom inwestycyjnym i rozwiązaniom zwiększającym efektywność wykorzystania zaplecza produkcyjnego. Obecnie moce produkcyjne wynoszą prawie 200 tys. m<sup>3</sup> rocznie.

Automatyzacja i cyfryzacja to odpowiedź Grupy na rozwój nowych technologii i związanych z tym nowych modeli biznesowych. W 2018 roku Grupa rozpoczęła budowę nowego zakładu produkcyjnego, w którym zostanie zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów filigranowych oraz ścian, co jest pionierskim przedsięwzięciem na polskim rynku. 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 w pełni zautomatyzowanej linii technologicznej jest odpowiedzią Pekabex na dostrzegalne w sektorze budowlano-produkcyjnym problemy z dostępem do siły roboczej i postępujący wzrost kosztów zatrudnienia. Dzięki wybudowaniu zakładu Grupa uzupełni swoją ofertę o dodatkowy produkt, jakim jest płyta typu Filigran, a także uniezależni się od dostawców, w szczególności w zakresie kontraktów realizowanych w Skandynawii. Dzięki zautomatyzowanej linii technologicznej zatrudnienie przy tej produkcji będzie niskie i nie przekroczy 15 osób na jedną zmianę.

##### **Konkurencyjność kosztowa**

W opinii Zarządu, 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 miejsca realizacji kontraktów. Podstawowym kryterium wyboru podczas akwizycji zakładów produkcyjnych była ich lokalizacja. Grupa pracuje nad dalszym zwiększaniem konkurencyjności kosztowej, bazującej na efektach skali produkcji, specjalizacji, standaryzacji oraz doświadczeniu.

### **Wysoka jakość produktów wynikająca m.in. z systemów kontroli jakości.**

Spółki Grupy posiadają certyfikaty potwierdzające spełnianie wymagań stawianych producentom wyrobów budowlanych w zakresie przepisów i norm obowiązujących 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.

### **Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość usług**

W opinii Zarządu, zleceniodawcy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i kompleksowe, 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 produktów bardziej złożonych technologicznie o wyższej marżowości.

### **Innowacyjność technologiczna oraz produktowa**

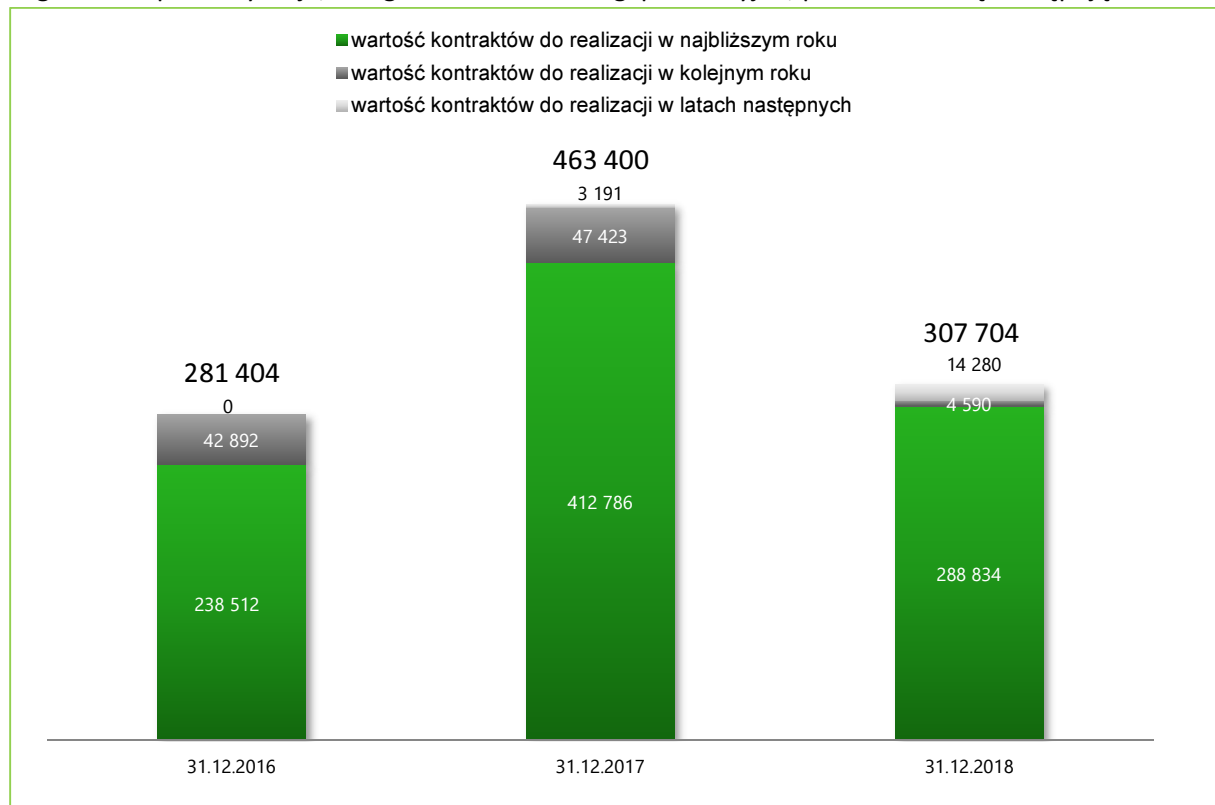
Jak oceniają specjaliści, innowacjami, dzięki którym budownictwo ma szanse na długoterminowy rozwój, są rozszerzona rzeczywistość i oprogramowanie dla sektora oraz systemy zarządzania danymi. Istotny wpływ na wzrost efektywności i produktywności firm budowlanych będzie miało modelowanie informacji o budowaniu (Building Information Modeling, BIM), stanowiące podstawę dalszej digitalizacji realizowanych projektów. Cyfryzacja w branży nie powinna prowadzić wyłącznie do BIM, ale obejmować także digitalizację wszystkich łańcuchów procesowych, zarówno na etapie pozyskiwania lub przygotowywania oferty, jak i samych prac. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Eksperti wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się zastosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja.

Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów żelbetowych i sprężonych usługami komplementarnymi w postaci doradztwa w zakresie technologii prefabrykowanej, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie realizacji bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

W ocenie Zarządu wyżej wymienione czynniki i tendencje rynkowe w znaczący sposób wpłynęły na wyniki działalności Grupy w 2018 roku. Zarząd spodziewa się również, że będą one istotnie oddziaływać na wyniki osiągnięte w przyszłości.

Grupa systematycznie buduje silny i zdywersyfikowany portfel zamówień (backlog), który wypełni produkcję w kolejnych okresach. Zawiera on zagregowaną wartość podpisanych kontraktów, które zostały zawarte do dnia bilansowego i są/będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Backlog nie uwzględnia kontraktów planowanych i jeszcze nie zawartych. Wartości portfela zamówień w rozbiciu na poszczególne okresy/lata wynikają z harmonogramów płatności wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.

Wartość portfela zamówień na koniec poszczególnych lat (w tys. zł), uwzględniająca sprzedaż z segmentów prefabrykacja, usługi budowlane i usługi produkcyjne, przedstawia się następująco:



Wartość podpisanych umów, do realizacji w roku 2019 na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 288 834 tys. zł podczas gdy na koniec 2017 wartość podpisanych kontraktów do realizacji w 2018 roku wyniosła 412 786 tys. zł.

Na koniec roku 2017 Grupa miała w portfelu do realizacji duże kontrakty w segmencie prefabrykacja, które nie są standardem w okresie zimowym. Ponadto, w ocenie Pekabex, spadek wartości portfela wynika z niepewności rynkowej co do rentowności przedsięwzięć planowanych przez inwestorów. Koszty robocizny, w tym podwykonawców, znacznie wzrosły w 2018 roku i potrzebna jest weryfikacja założeń i budżetów inwestycyjnych. Inwestorzy wskazują także na niepewność prawno-podatkową, skomplikowane procedury administracyjne, brak środków własnych na inwestycje i rozwój, niską dostępność terenów inwestycyjnych oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego.

W roku 2019 Grupa zamierza w dalszym ciągu optymalizować m.in. koszty oraz wydajność mocy produkcyjnych i montażowych.

W najbliższej perspektywie czasowej Pekabex planuje rozwijać wszystkie segmenty działalności. Grupa będzie nadal zwiększać udział przychodów z tytułu kompleksowego wykonawstwa projektów budowlanych, uwzględniającego nowoczesne technologie, głównie w segmentach uznanych za docelowe.

## 7. Informacje dodatkowe

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

Grupa nie przewiduje znaczących zmian w strukturze finansowania działalności inwestycyjnej. Na rok 2019 Pekabex planuje nakłady inwestycyjne na nowy zakład w Gdańsku w wysokości ok. 35 000 tys. zł oraz pozostałe inwestycje na poziomie ok. 25 000 tys. zł, z czego ponad 20 000 tys. zł stanowią nakłady na infrastrukturę produkcyjną (głównie w zakresie automatyzacji) w obecnych zakładach, w tym na maszyny i urządzenia produkcyjne. Pozostała kwota obejmuje głównie nakłady na infrastrukturę IT (w tym zakup oprogramowania operacyjnego wraz z wdrożeniem) i transport. Inwestycje Grupy mogą być realizowane zarówno ze środków własnych poszczególnych Spółek, jak i z finansowania dłużnego.

Struktura Grupy Kapitałowej Spółki została opisana w rozdziale 1 niniejszego Raportu.

Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki zostały opisane w nocie 26 dodatkowych informacji do skonsolidowanego sprawozdania Grupy.

W 2018 roku Spółka nie dokonała inwestycji kapitałowych poza grupą jednostek powiązanych.

### 7.2 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły zdarzenia nietypowe.

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

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada informacji o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy. Zmiany jakie wystąpiły w 2018 roku dotyczą warunkowego podwyższenia kapitału podstawowego, przyjętego uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 11 października 2016 roku i związane są z programem emisji warrantów. Podobne zmiany możliwe są w kolejnych okresach, zgodnie z opisem programu który został przedstawiony w nocie 15.1 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku.

### 7.4 Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa nie była stroną istotnych (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 10% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na które zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za istotne sprawy sporne prowadzone w 2018 roku Grupa uznaje:

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. Wierzytelność Pekabex Bet została uwzględniona na liście wierzytelności. Jest ona objęta pełnym odpisem aktualizacyjnym. Jednocześnie spółka wystąpiła z powództwem przeciwko Skarbowi Państwa Minister Sportu i Turystyki 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 1 056 tys. zł z tytułu solidarnej odpowiedzialności inwestora wobec zobowiązań wynikających z realizacji budowy Stadionu Narodowego w Warszawie. Powództwo spółki zostało oddalone przez Sąd I instancji. Spółka złożyła apelację. W styczniu 2019 r. został wydany wyrok sądu II instancji, który uwzględnił praktycznie w całości dochodzone przez Pekabex BET roszczenie. Wyrok jest prawomocny.

W 2015 roku do Pekabex Pref wpłynęło roszczenie pracownicze o odszkodowanie i zadośćuczynienie w wysokości ok. 3 200 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 są postanowił wezwać Pekabex Pref do udziału w sprawie. Wartość przedmiotu sporu wynosi ponad 4 200 tys. zł.

W roku 2016 do Pekabex Pref wpłynęło roszczenie pracownicze o odszkodowanie i zadośćuczynienie w wysokości ok. 2 500 tys. zł w związku z wypadkiem na terenie zakładu produkcyjnego w Poznaniu 22 marca 2016 roku. Roszczenia zostały przekazane do ubezpieczyciela, który prowadzi postępowanie likwidacyjne. Spółka jest objęta ochroną w ramach posiadanych polis. Obecnie właściwe organy wyjaśniają przyczyny wypadku i ewentualną odpowiedzialność poszczególnych podmiotów, a w szczególności ewentualne przyczynienie się do wypadku poszkodowanego. Poszkodowany złożył pozew przeciwko towarzystwu ubezpieczeniowemu, a w grudniu 2018 roku do udziału w sprawie został wezwany Pekabex Pref. Wartość przedmiotu sporu wynosi ponad 1 900 tys. zł.

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 odwołuje się od niej w administracyjnym toku postępowania. Firma m.in. powołuje 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 wskazuje 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. W konsekwencji powyższego NSA uznał 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. Spółka oczekuje na wyznaczenie terminu posiedzenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

31 maja 2016 roku spółka Pekabex Bet zawarła umowę z Marathon International Sp. z o.o. sp. kom. 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. 649(4) k.c. doszło do odstąpienia spółki od umowy. Na dzień 30 września 2018 roku należności zafakturowane z tytułu rozliczenia wykonanych robót wynosiły 22 333 tys. zł brutto. 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.



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. Zarząd Pekabex Bet i Pekabex S.A. przeanalizował podstawy nałożenia przez kontrahenta kar i uznał, że nie miały one uzasadnienia. Spółka Pekabex Bet złożyła do sądu powództwa przeciwko spółce Marathon International, których łączna wartość przedmiotu sporu przekracza 5 281 tys. zł. Powództwa dotyczą należności wynikających z wykonanych przez Pekabex Bet robót budowlanych na terenie inwestycji realizowanej dla Marathon International oraz zwrotu niesłusznie pociągniętej i wypłaconej gwarancji bankowej dobrego wykonania. Pomimo tego, że Pekabex Bet wykonał zadanie inwestycyjne i dostarczył zamawiającemu pozwolenie na użytkowanie realizowanej inwestycji, 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. Pomimo braku zasadności naliczenia kar, w ramach ostrożnej wyceny Zarząd został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar jakie kontrahent może nałożyć na spółkę w kwocie 2 179 tys. zł. Dodatkowo w drugim oraz w trzecim kwartale 2018 roku Grupa zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 1 000 tys. zł w każdym kwartale (łącznie dodatkowo 2 000 tys. zł). Łączna wysokość odpisu na należności dotyczące wspomnianego kontraktu zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 4 179 tys. zł.

Na dzień publikacji sprawozdania spółki należące do Grupy nie są stroną postępowań dotyczących wiarygodności ani zobowiązań, które samoistnie lub łącznie przekraczają 10% kapitałów własnych Grupy. Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym inne nie opisane w sprawozdaniu istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

## 8. O raporcie

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 2018 roku. Część finansowa została poddana zewnętrznemu audytowi, część pozafinansowa nie została poddana zewnętrznej weryfikacji.

Zawartość raportu (istotne tematy) została zdefiniowana w oparciu o wyniki spotkania z kadrą kierowniczą, które odbyło się w 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 pracowników, różnorodność i równość szans, pracownicy, ograniczenie zużycia energii, pośredni wpływ ekonomiczny, zużycie materiałów, surowców i wody, ograniczenie produkcji ścieków, zgodność z regulacjami środowiskowymi i regulacjami społeczno-ekonomicznymi, wyniki ekonomiczne, ograniczenie emisji, zdrowie i bezpieczeństwo klientów. Kluczowe grupy interesariuszy Grupy stanowią pracownicy, klienci, inwestorzy, dostawcy, media, społeczności lokalne, partnerzy biznesowi. Odniesienie się do normy PN-ISO 26000 pozwala zachować kontekstu zrównoważonego rozwoju.

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

## 9. Tabele ze wskaźnikami liczbowymi GRI

### Zatrudnienie / Pracownicy:

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Pekabex dawał pracę łącznie prawie dwóm tysiącom osób, zarówno zatrudnionym na umowę o pracę jak i pozostającym w innych formach bliskiej współpracy.

Poniższe dane dotyczą stanu pracowników zatrudnionych na koniec grudnia 2018 roku tylko w ramach umowy o pracę.

Nie zostały tutaj uwzględnione osoby zatrudnione w ramach umów cywilnoprawnych, samozatrudnione oraz skazani skierowani do pracy przez Skarb Państwa, a także personel podwykonawców.

a. Całkowita liczba pracowników w podziale na rodzaj umowy i płeć	ŁĄCZNIE	Grupa Pekabex		
		kobiety	mężczyźni	Suma
czas określony	932	134	731	865
czas nieokreślony	485	92	460	552
<b>SUMA</b>	<b>1 417</b>	<b>226</b>	<b>1 191</b>	<b>1 417</b>
Suma – kobiety	226			
Suma – mężczyźni	1 191			
<b>SUMA WSZYSTKICH PRACOWNIKÓW ZATRUDNIONYCH NA CAŁY ETAT</b>	<b>1 417</b>			

b. Całkowita liczba pracowników w podziale na miejsce zatrudnienia	ŁĄCZNIE	Grupa Pekabex		
		kobiety	mężczyźni	suma
Poznań	641	144	497	641
Mszczonów	219	31	188	219
Łódź	11	2	9	11
Gdańsk	175	35	140	175
Bielsko – Biała	140	13	127	140
Oddział Niemcy : 181 mężczyzn i 1 kobieta	182	1	181	182
Szwecja	49	-	49	49
<b>SUMA</b>	<b>1 417</b>	<b>226</b>	<b>1 191</b>	<b>1 417</b>

c. Całkowita liczba pracowników w podziale na typ zatrudnienia i płeć	ŁĄCZNIE	Grupa Pekabex		
		kobiety	mężczyźni	suma
pełen etat	1403	222	1186	1408
część etatu	14	4	5	9
<b>SUMA</b>	<b>1417</b>	<b>226</b>	<b>1191</b>	<b>1417</b>
Suma – kobiety	226			
Suma – mężczyźni	1191			
<b>SUMA WSZYSTKICH PRACOWNIKÓW ZATRUDNIONYCH NA CZĘŚĆ ETATU</b>	<b>1417</b>			

Organy nadzoru organizacji			
Podział ze względu na strukturę i wiek:			
Zarząd Pekabex oraz spółek zależnych	ŁĄCZNIE	Kobiety	Mężczyźni
poniżej 30 lat	-		
od 30 do 50 lat*	7	1	6
powyżej 50 lat	2	-	2
ŁĄCZNIE	9	1	8
Rada Nadzorcza			
poniżej 30 lat	-		
od 30 do 50 lat	2		2
powyżej 50 lat	4		4
ŁĄCZNIE	6	-	6

\*Po dniu bilansowym powołano nowego członka (mężczyznę) Zarządu do spółki Pekabex Development Sp. z o.o.

<b>Kategorie pracowników</b>			
<b>Podział ze względu na strukturę i wiek:</b>			
	<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>Kobiety</b>	<b>Mężczyźni</b>
<b>wyższa kadra zarządzająca*</b>			
poniżej 30 lat	-		
od 30 do 50 lat	17	7	10
powyżej 50 lat	5		5
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>15</b>
<b>średnia kadra zarządzająca**</b>			
poniżej 30 lat	27	12	15
od 30 do 50 lat	64	16	48
powyżej 50 lat	21	2	19
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>112</b>	<b>30</b>	<b>82</b>
<b>stanowiska robotnicze***</b>			
poniżej 30 lat	238		238
od 30 do 50 lat	422	7	415
powyżej 50 lat	144	7	137
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>804</b>	<b>14</b>	<b>790</b>
<b>pozostali pracownicy****</b>			
poniżej 30 lat	228	94	134
od 30 do 50 lat	211	74	137
powyżej 50 lat	40	7	33
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>479</b>	<b>175</b>	<b>304</b>

\*wyższa kadra zarządzająca – dyrektorzy i zastępcy dyrektorów

\*\*średnia kadra zarządzająca - kierownicy i zastępcy kierowników

\*\*\*stanowiska robotnicze – betoniarze, zbrojarze, pracownicy budowlani, itp.

\*\*\*\*pozostali pracownicy – specjaliści, młodzi kierownicy, koordynatorzy, majstrowie, brygadziści, asystenci, księgowi, itp.

	2018		
	kobiety	mężczyźni	suma
<b>Całkowita liczba nowych (zatrudnionych w 2018 roku) pracowników w podziale na :</b>			
wyższa kadra zarządzająca	-	2	2
średnia kadra zarządzająca	5	22	27
stanowiska robotnicze	2	528	530
pozostali pracownicy	58	87	145
<b>SUMA</b>	<b>65</b>	<b>639</b>	<b>704</b>
<b>Wskaźnik zatrudnienia</b>	0,29	0,54	0,50
<b>Liczba wszystkich pracowników</b>	<b>226</b>	<b>1191</b>	<b>1417</b>
	2018		
<b>Całkowita liczba odejść w 2018 roku pracowników w podziale na:</b>			
wyższa kadra zarządzająca	-	4	4
średnia kadra zarządzająca	7	16	23
stanowiska robotnicze		519	519
pozostali pracownicy	35	69	104
<b>SUMA</b>	<b>42</b>	<b>608</b>	<b>650</b>
<b>Wskaźnik rotacji</b>	0,19	0,51	0,46
<b>Liczba wszystkich pracowników</b>	<b>226</b>	<b>1191</b>	<b>1417</b>



## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy Raport Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. sporządzony na dzień i za okres zakończony 31 grudnia 2018 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 16 kwietnia 2019 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
16.04.2019	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
16.04.2019	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
16.04.2019	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	