



# Sprawozdanie

z działalności Zarządu  
Grupy Pekabex 2025 rok

## Spis treści

1. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Kapitałowej Pekabex S.A. ....	6
1.1. Informacje ogólne .....	6
1.2. Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku .....	7
1.3. Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 .....	8
1.4. Opis modelu biznesowego .....	9
1.5. Struktura Grupy Kapitałowej i zmiany w ciągu 2025 roku .....	15
1.6. Opis znaczących grup oferowanych produktów lub usług .....	25
1.7. Główne produkty wytwarzane przez Pekabex .....	28
1.8. Członkostwo w organizacjach oraz otrzymane nagrody i wyróżnienia .....	29
2. Strategia i rozwój Grupy Pekabex .....	30
2.1. Strategia Grupy Pekabex .....	30
2.2. Badania i rozwój .....	32
2.3. Zintegrowany System Zarządzania .....	35
2.4. Łańcuch dostaw .....	36
3. Działalność Grupy Kapitałowej Pekabex w roku 2025 .....	38
3.1. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Pekabex .....	38
3.2. Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym oraz po dacie bilansowej .....	43
3.3. Pozostałe znaczące umowy, w tym z Towarzystwami Ubezpieczeniowymi .....	44
3.4. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. oraz struktura przychodów – segmenty operacyjne .....	47
3.5. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Grupy Pekabex S.A. oraz omówienie wyniku osiągniętego w 2025 roku .....	49
3.6. Realizacja planu transformacji .....	57
3.7. Zarządzanie zasobami finansowymi .....	58
3.8. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników .....	61
3.9. Struktura głównych lokat kapitałowych i inwestycji kapitałowych .....	61
3.10. Zaciągnięte kredyty i pożyczki .....	61
3.11. Udzielone pożyczki .....	62
3.12. Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe .....	62
3.13. Umowy przewidujące rekompensatę dla osób zarządzających w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia .....	62
3.14. Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje .....	63
4. Informacje o przyjętej strategii rozwoju Emitenta i Grupy Kapitałowej z opisem perspektyw rozwoju działalności co najmniej w najbliższym roku obrotowym .....	65
4.1. Portfel zamówień .....	65
Portfel zleceń wg stanu na 31 grudnia 2025 roku w podziale na rynki przedstawia się następująco: .....	66
4.2. Potencjał Grupy .....	66
4.3. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę .....	68
4.4. Pozostałe czynniki i zdarzenia, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki .....	71
5. Istotne czynniki zagrożeń i ryzyka .....	79
6. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego .....	85
6.1. Wskazanie zbioru zasad, któremu podlega Pekabex S.A. ....	85
6.2. Akcjonariusze Pekabex S.A., kapitał zakładowy, akcje będące w posiadaniu członków władz .....	87
6.3. Powoływanie i odwoływanie osób zarządzających oraz ich uprawnienia .....	88
6.4. Zasady zmian Statutu Pekabex S.A. ....	89
6.5. Skład osobowy i zmiany jakie zaszły w okresie sprawozdawczym .....	90
6.6. Polityka wynagrodzeń osób zarządzających oraz nadzorujących .....	93
6.7. System kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem i funkcja audytu wewnętrznego .....	94

6.8. Polityka różnorodności dotycząca kadry zarządzającej i nadzorującej .....	95
6.9. Etyka Biznesu .....	95
6.10. Bezpieczeństwo i ochrona danych .....	97
7. Pozostałe informacje .....	99
7.1. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 proc. ogólnej liczby głosów w Spółce .....	99
7.2. Sprawy sporne i sądowe .....	99
7.3. Objasnienia dotyczące sezonowości działalności Emitenta .....	100
7.4. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych .....	100
SPRAWOZDAWCZOŚĆ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU ZA 2025 ROK .....	101
8. Informacje ogólne .....	101
8.1. Podstawa sporządzenia .....	101
8.2. Ład korporacyjny .....	104
8.3. Strategia .....	111
8.4. Zarządzanie wpływami, ryzykami i szansami .....	134
9. Informacje środowiskowe .....	153
9.1. Taksonomia UE .....	153
9.2. E1 Zmiana klimatu .....	164
9.3. E3 Woda i zasoby morskie .....	177
9.4. E5 Wykorzystywanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym .....	180
10. Informacje dotyczące kwestii pracowniczych i społecznych .....	186
10.1. S1 Własne zasoby pracownicze .....	186
10.2. S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości .....	198
10.3. S3 Dotknięte społeczności .....	202
10.4. S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi .....	205
11. Informacje dotyczące ładu korporacyjnego .....	209
11.1. G1 Postępowanie w biznesie .....	209

## List Prezesa Pekabex S.A.

**Szanowni Państwo,**

W imieniu całego Zarządu przekazuję na Państwa ręce raport, podsumowujący wydarzenia operacyjne i finansowe w 2025 roku.

Działalność Grupy Kapitałowej Pekabex w 2025 roku pozostawała pod istotną presją szeregu niekorzystnych czynników o charakterze rynkowym i operacyjnym, co przełożyło się na osiągnięcie głęboko niesatysfakcjonujących wyników.

Mimo oczekiwanej poprawy, odnotowaliśmy pogorszenie koniunktury na wszystkich rynkach, na których działa Pekabex, to jest w Polsce, Szwecji oraz Niemczech. Niska podaż projektów związana z niepewnością geopolityczną i wolnym napływem środków z Krajowego Planu Odbudowy wywołała silną walkę konkurencyjną i dużą presję na ceny. Negatywnie na wynik Grupy oddziaływała również trudna sytuacja w sektorze budowlanym w Szwecji, który jest, obok Niemiec, głównym zagranicznym rynkiem sprzedaży w Grupie. W 2025 roku skala spowolnienia za granicą była widoczna zwłaszcza w segmencie mieszkaniowym, w którym Grupa głównie realizuje kontrakty.

Mimo to nasze przychody wzrosły o 11,3 proc. rok do roku, sięgając 1,9 mld zł. Niestety na kolejnych pozycjach rachunku wyników zanotowaliśmy spadki i po raz pierwszy w historii, stratę roczną. Na poziomie netto wyniosła ona 66,6 mln zł, wobec 41 mln zł zysku w 2024 roku, EBITDA wyniosła w 2025 roku (36,9) mln zł, podczas gdy rok wcześniej było to 96 mln zł.

Otoczenie rynkowe i spadająca rentowność wymagały od nas podjęcia natychmiastowych działań. Zarząd Pekabex przygotował plan transformacji spółki w celu przywrócenia rentowności w kluczowych obszarach działalności poprzez: obniżenie kosztów, zwiększenie efektywności prowadzenia kontraktów, zwiększenie marży w miksie realizowanych kontraktów. Jednym z elementów poszukiwania marży jest zwiększenie udziału rynków zagranicznych - szwedzkiego i niemieckiego - do 50 proc. przychodów, przy jednoczesnym rozwijaniu oferty wyżej marżowych produktów systemowych: rozwiązań dla budownictwa obronnego (w tym „dual use”), systemów schronowych a także obiektów mieszkalnych, hal i data center.

Z satysfakcją możemy przekazać, że wdrożone działania przynoszą pierwsze pozytywne efekty skutkujące zwiększeniem w pierwszym kwartale 2026 roku średniej marży o ok. 125zł/m<sup>3</sup>.

W związku ze spowolnieniem w inwestycjach przemysłowych i logistycznych Grupa Pekabex znacząco zwiększyła zaangażowanie w sektorze mieszkaniowym oraz szeroko pojętym sektorze living, głównie najmu instytucjonalnego (PRS), który dynamicznie rośnie w Polsce. Warte zauważenia jest, że w 2025 roku realizowanych było kilka projektów domów studenckich, w przypadku których szybkość realizacji oraz pewność osiągnięcia terminu ma istotne znaczenie. Technologia i know how Pekabex jest w tego typu realizacjach kluczowa z uwagi na szybkie tempo budowy, wysoką jakość oraz przewidywalność harmonogramu. W roku 2026 planujemy dalsze zwiększenie liczby realizowanych projektów w segmencie living, zwłaszcza w budownictwie społecznym oraz PRS. Ten rodzaj budownictwa stanowi w naszym portfelu na rok 2026 już prawie 50 proc.

W 2025 roku Pekabex Development zawarł 187 umów deweloperskich oraz przekazał klientom 127 mieszkań. Bazując na obecnie przygotowanych projektach w roku 2026, planujemy znaczne zwiększenie liczby zawartych umów deweloperskich, jak również sprzedanych i przekazanych klientom mieszkań. Celem jest zwiększenie liczby zawartych umów deweloperskich w przedziale pomiędzy 50 proc. a 100 proc. oraz osiągnięcie w roku 2026 mocnego dodatniego wyniku finansowego. Banki ziemi posiadany przez Pekabex Development pozwala na wybudowanie kolejnych 65.000 m<sup>2</sup> PUM.

Szybko rośnie segment domów jednorodzinnych, sprzedawanych pod marką P. Homes. W roku 2026 planujemy wzrost sprzedaży o co najmniej 50 proc. Nasi klienci doceniają nowoczesny design, jakość oraz krótki czas realizacji wynoszący nawet 3 miesiące.

W ostatnich miesiącach dostrzegamy ożywienie na rynku, i podobnie, jak cała branża, oczekujemy boomu inwestycyjnego w nadchodzących latach. Jak wskazuje ostatni raport magazynu Wprost, łączna wartość 3 tys. największych inwestycji budowlanych w Polsce wynosi ok. 1,87 bln zł, z czego tylko ok. 334 mld zł znajduje się już w realizacji, a ok. 1,54 bln zł pozostaje

na etapie planowania i przetargów. Oznacza to utrzymanie bardzo dużej podaży projektów, z której Grupa może korzystać w kolejnych okresach, zwłaszcza w segmentach infrastrukturalnym, energetycznym, wojskowym i przemysłowym.

Oceniamy, że jeszcze w tym roku mamy dużą szansę na powrót do rentowności, a w kolejnych latach jej znaczną poprawę. Nasze fundamenty są silne, a model biznesowy odpowiada na wyzwania, które stoją przed budownictwem. Prefabrykacja ogranicza zapotrzebowanie na pracowników i pozwala budować sprawnie, szybko i z powtarzalną wysoką jakością. Liczba brakujących pracowników w branży budowlanej szacowana jest nawet na ok 100 tys. osób. Użycie technologii prefabrykacji będzie więc jedynym z kluczowych narzędzi, pozwalających na skuteczną i terminową realizację zadań inwestycyjnych.

Dysponujemy nowoczesnymi, wysoko zautomatyzowanymi zakładami produkcyjnymi w kluczowych lokalizacjach. Doświadczenie naszego zespołu przekłada się na wysoką jakość, sprawność operacyjną i przewidywalność realizacji. To będzie procentować w najbliższych latach.

Dziękuję naszym Akcjonariuszom, Klientom i Partnerom Biznesowym za zaufanie, a całemu zespołowi Pekabex - za zaangażowanie i determinację w tym wymagającym roku.

Zapraszam do zapoznania się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy Pekabex za 2025 rok.

Z wyrazami szacunku,

Robert Jędrzejowski

Prezes Zarządu Pekabex S.A.

# 1. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Kapitałowej Pekabex S.A.

## 1.1. Informacje ogólne

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. („Grupa Kapitałowa”; „Grupa”) jest spółka PKB Pekabex S.A. („Pekabex”, „Spółka”, „Jednostka dominująca”, „Emitent”). Zarząd Spółki sporządza sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za 2025 rok łącznie ze sprawozdaniem z działalności Jednostki dominującej jako jedno sprawozdanie zgodnie z art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (wraz z późniejszymi zmianami). Niniejsze sprawozdanie z działalności Grupy, łącznie ze sprawozdaniem z działalności Jednostki Dominującej, sporządzone jako jeden dokument, zawiera oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, sprawozdanie zrównoważonego rozwoju oraz inne informacje. Jeżeli wyraźnie w punkcie nie wskazano, że przedstawione dane dotyczą tylko spółki Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A., przedstawione informacje dotyczą zarówno Grupy Kapitałowej jak i Spółki.

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

29 kwietnia 2002 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000109717. Nadano jej numer statystyczny REGON 630007106. Siedziba Spółki znajduje się w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów 27.

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

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

Zmiany w składach osobowych organów zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku w notcie informacji ogólnych.

## 1.2. Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku



### **Robert Jędrzejowski – Prezes Zarządu**

Absolwent Uniwersytetu im. Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, w 1996 roku ukończył wydział Prawa i Administracji na kierunku prawo, uzyskując tytuł magistra prawa. Od 1994 roku posiada licencję maklera papierów wartościowych, w 2011 roku uzyskał licencję syndyka. Od początku kariery zawodowej związany był z rynkiem kapitałowym oraz bankowym. Zdobywał doświadczenie pracując w domach maklerskich BPH oraz Raiffeisen, a następnie w międzynarodowym zespole Banku ABN AMRO. Po przejściu do ABN AMRO Securities piastował funkcję członka zarządu i odpowiadał między innymi bezpośrednio za przygotowanie i obsługę transakcji obrotu akcjami na rynku niepublicznym. Od 2002 roku jest związany z funduszem Sovereign Capital S.A. jako jego współzałożyciel oraz prezes zarządu, jak i członek organów jej poszczególnych spółek portfelowych. Nadzorował realizację wielu projektów, angażując się w szczególności w kompleksowe transakcje restrukturyzacyjne, wymagające połączenia doświadczenia zarówno w zakresie biznesu, jak również finansów, prawa handlowego i upadłościowego. Swoje doświadczenie wykorzystywał między innymi działając jako Przewodniczący Rady Nadzorczej Wittchen, wspierając zarząd w procesie transformacji spółki. Od 2007 roku zaangażował się we wsparcie Pekabex S.A., sprawując funkcję członka Zarządu Pekabex S.A., a od 2015 roku pełni funkcję Prezesa Zarządu. Wraz z Zespołem dokonał transformacji Pekabeksu z firmy w upadłości do lidera rynku budowlanego i modułowego o ambicjach europejskich. Odpowiada za strategię i zarządzanie Grupą.

### **Beata Żaczek - Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.**

Absolwentka Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Zarządzania im. L. Koźmińskiego, kierunku Marketing i Zarządzanie, specjalność Finanse i Rachunkowość, na której to uczelni ukończyła również podyplomowe studia z zakresu zarządzania finansami. Ukończyła program managerski na Uniwersytecie Kalifornijskim w USA. Członek Executive Education Advisory Board Akademii Leona Koźmińskiego oraz Rady Biznesu Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Swoją wiedzę i doświadczenie zdobyła podczas pracy w międzynarodowych korporacjach z branż: budowlanej, zarządzania nieruchomościami, motoryzacyjnej oraz marketingu i reklamy na stanowiskach związanych z finansami, początkowo jako Controller Finansowy a następnie Dyrektor Finansowy i Członek Zarządu. Posiada wiedzę z zakresu finansów, controllingu, księgowości, podatków, prawa korporacyjnego, jak również narzędzi informatycznych wspomagających analizy i raportowanie. Beata Żaczek rozpoczęła karierę w spółce Hydrobudowa-6 S.A.(grupa Bilfinger Berger). Od 2009 roku związana z Grupą Pekabex, najpierw jako Członek Rady Nadzorczej, a później jako Dyrektor Finansowy/Członek Zarządu/CFO w Grupie Pekabex. Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A. od 2015 roku. Odpowiada za finanse i księgowość, controlling, administrację, IT, sprawy prawne i personalne.

### **Tomasz Seremet - Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.**

Absolwent Politechniki Poznańskiej, ukończył Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska na kierunku budownictwo, uzyskując tytuł magistra inżyniera w zakresie konstrukcji budowlanych i inżynierskich. Ponadto posiada uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, jak również certyfikat Chartered Engineer of Engineers Ireland CEng MIEI. Rozpoczął karierę jako asystent projektanta w Biurze Projektowym Pekabex S.A. w latach 1999-2000. W latach 2000-2005 pracował w Biurze Inżynierskim Projekta sp. z o.o., należącym do holenderskiej grupy Bartels Engineering BV. Od 2010 roku związany z Grupą Pekabex. Od

2014 Członek Zarządu Pekabex Bet, a od 2020 roku w Zarządzie Pekabex S.A. W Grupie odpowiada za strategię sprzedaży i projektowanie w obszarze prefabrykacji oraz generalnego wykonawstwa, a także realizację kontraktów w obszarze generalnego wykonawstwa.

### 1.3. Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2025

#### **Piotr Taracha – Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Absolwent Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. W 1993 ukończył studia na kierunku prawo, zdobywając tytuł magistra prawa. W 2001 roku ukończył Program MBA na Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Zarządzania im. Leona Koźmińskiego. Wykładał w Katedrze Prawa Cywilnego na Katolickim Uniwersytecie Lubelskim. Przewodniczący Rady Nadzorczej w AUTO-EURO S.A., Sekretarz RN w PEPEES S.A., Wiceprzewodniczący RN w Zakładach Przemysłu Ziemniaczanego „Lublin” Sp. z o.o., Przewodniczący 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 Pan Piotr Taracha pełni funkcję Prezesa Zarządu Intrograf Lublin S.A. Członek Rady Nadzorczej spełnia ustawowe kryteria niezależności.

#### **Maciej Grabski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej**

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

#### **Bartłomiej Pawlak – Członek Rady Nadzorczej**

Absolwent Uniwersytetu Warszawskiego, Executive Studies in Finance Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Advanced Management Program IESE Business School i Advanced Investment Program na Stanford University. Stypendysta Herbert Hoover Institute i Woodrow Wilson Center for Scholars. Menedżer z 30-letnim doświadczeniem w sektorze finansowym, konsultingowym i publicznym. Współtwórca i były Wiceprezes i CFO Polskiego Funduszu Rozwoju (PFR) odpowiedzialny za Program Green Hub – strategię transformacji energetycznej PFR, Funduszu Komunalnego oraz Tarczę Antykryzysowej COVID-19 dla biznesu wdrażaną przez PFR. Wcześniej jako wiceprezes BGK Nieruchomości odpowiadał za pozyskiwanie projektów inwestycyjnych. Jako prezes BOŚ Eko Profit S.A., spółki inwestycyjnej działającej w obszarze odnawialnych źródeł energii, stworzył narzędzia kompleksowego wsparcia inwestycyjnego dla klientów w oparciu o zasady one-stop-shop. W latach 2007-2008 współpracował z Grupą PKO BP S.A., odpowiadając za restrukturyzację i stworzenie nowego modelu zarządzania operacyjnego, a w latach 2005-2006 z PGNiG S.A., gdzie zainicjował projekt budowy terminala gazu skroplonego (LNG) i wdrażał strategię konsolidacji działalności handlowej. Był również menedżerem w międzynarodowych firmach konsultingowych (Arthur Andersen i Ernst & Young), gdzie odpowiadał za wdrożenie usług dla polskich przedsiębiorców. Promotor nowych technologii i rynku Venture Capital.

#### **Piotr Cyburt – Przewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, Członek Rady Nadzorczej**

Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie (dawniej SGPiS). W roku 1980 ukończył studia, zdobywając tytuł Magistra Nauk Ekonomicznych. W roku 1987 uzyskał tytuł Doktora Nauk Ekonomicznych w Instytucie Gospodarki Narodowej, stypendysta m. in. Georgetown University, Harvard University i pracownik naukowy Instytutu Gospodarki Narodowej. Wieloletnie doświadczenie w bankowości oraz finansowaniu rynku nieruchomości zdobywał w największych instytucjach finansowych na rynku polskim. W latach 1995-1998 Wiceprezes Zarządu Polskiego Banku Rozwoju. Od 1992 do 1995 roku pracował na kierowniczych stanowiskach w PBK SA, w tym od 1994 roku jako Członek jego Zarządu i Dyrektor Banku. Członek rad nadzorczych wielu spółek prawa handlowego, w tym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. W latach 1999-2022 pełnił funkcję Prezesa Zarządu mBanku Hipotecznego. Jest Członkiem Rady Związku Banków Polskich. Od 2002 jest również członkiem Rady Nadzorczej Hochtief Polska SA, a od 2004 jest również członkiem Rady Nadzorczej BRE Locum / obecnie Archicom Polska S.Ab/. Piotr Cyburt pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki od kwietnia 2016 roku. Członek Rady Nadzorczej spełnia ustawowe kryteria niezależności.

#### **Jacob Samuel Jephcott – Członek Rady Nadzorczej**

Ukończył studia na kierunku media, komunikacja i projektowanie na South Warwickshire University i pracował w wielu globalnych instytucjach wśród których wymienić można The Royal Shakespeare Company, American Express i Sitel Global. Od czasu przeprowadzki do Polski w 2002 roku zajmował się niezależnym doradztwem dla firm integrujących się z Wielkiej Brytanii i USA do Polski. Od 2009 roku koordynował rozwój polskich start-upów technologicznych na rynek Wielkiej Brytanii i z powodzeniem prowadził sprzedaż w obszarze zakupów technologii dla samorządów lokalnych i korporacji. W 2011 roku

dołączył do projektu Olivia Business Centre w Gdańsku, który stał się największą inwestycją biurową w Europie Środkowo-Wschodniej, zdobywając wiele nagród i goszcząc jedne z najbardziej rozpoznawalnych marek na świecie. Skupiał się na przyciąganiu biznesu do aglomeracji gdańskiej, koordynowaniu działań władz lokalnych, środowisk akademickich, władz inwestycyjnych i pośredników w obrocie nieruchomościami. Był kluczową postacią Olivia Business Centre dla marki i osobowości projektu, a wraz z CEO, Maciejem Grabskim, wdrożył wiele aspektów, które sprawiły, że jest to pionierski projekt. W 2017 rozpoczął współpracę z Pekabex wykorzystując swoją sieć do pozyskiwania projektów w Polsce i Niemczech oraz był zaangażowany na różnych poziomach rozwoju biznesu w celu zabezpieczenia kontraktów. Był zapraszany jako członek jury na niektóre z najbardziej prestiżowych rozdania nagród w Europie Środkowo-Wschodniej oraz występował jako prelegent i panelista na wiodących konferencjach branży nieruchomości, takich jak GRI, MIPIM i Expo Real.

#### Lesław Kula – Członek Rady Nadzorczej

Magister Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego oraz magister Wydziału Historii Uniwersytetu Warszawskiego, adwokat. Po ukończeniu studiów pracował jako sekretarz naukowy Ośrodka Dokumentacji i Studiów Społecznych, publicysta i redaktor w Instytucie Wydawniczym NOVUM oraz dyrektor w Instytucie Wydawniczym SONOR, a następnie jako dyrektor i redaktor naczelny Wydawnictwa POLONIA. Pracował na innych stanowiskach kierowniczych, m. in.: jako prezes Zarządu Polartis S.A. oraz EMIASTA.PL S.A. Piastował różne funkcje w radach nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa, publicznych i prywatnych. Od 2002 związany m.in. jako wykładowca z Wszechnicą Polską Szkołą Wyższą w Warszawie, od 2003 roku pełni również funkcję członka Senatu Uczelni. Współpracował z Wojewodą Warszawskim m. in. jako likwidator w WFTS POLLENA PP, w latach 1994-2007 syndyk oraz nadzorca sądowy w Warszawskim Sądzie Gospodarczym, między 2000-2008 współpracował z Ministerstwem Skarbu Państwa w zakresie promocji i prywatyzacji spółek Skarbu Państwa. Były wieloletni prezes Zarządu Varena Group sp. z o.o. zajmującą się doradztwem oraz kompleksową obsługą prawną podmiotów gospodarczych. Pan Lesław Kula brał udział w Studium Doradców Przedsiębiorstw Zadłużonych organizowanym przez Development Law Institute Rzym-Londyn. Członek Rady Nadzorczej spółki od lipca 2019 roku. Prowadzi Kancelarię Adwokacką w Warszawie. Członek Rady Nadzorczej spełnia ustawowe kryteria niezależności.

### 1.4. Opis modelu biznesowego

Grupa Pekabex jest jedną z największych grup budowlanych w Europie Środkowo-Wschodniej oraz największym i najbardziej doświadczonym producentem prefabrykatów betonowych. Grupa Pekabex posiada sześć zakładów produkcyjnych: pięć na terenie Polski oraz jeden na terenie Niemiec. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref oraz oddziały na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim na terenie Polski, Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. Projekty deweloperskie w zakresie budowy obiektów mieszkalnych, realizowane jako inwestycje własne Grupy, prowadzone są w Polsce i Niemczech. W skład Grupy Pekabex wchodzi również spółka prawa szwedzkiego i prawa niemieckiego realizujące projekty w formule generalnego wykonawstwa oraz spółka celowa prawa niemieckiego dedykowana do projektów deweloperskich mieszkaniowych, a także spółka na prawie brytyjskim. Obecnie działalność Grupy Pekabex koncentruje się na trzech głównych liniach biznesowych: prefabrykacja, generalne wykonawstwo oraz działalności deweloperskiej, które wzajemnie się uzupełniają i napędzają kreując jednocześnie rynek prefabrykacji. Strategiczny rozwój segmentów generalnego wykonawstwa, dewelopmentu oraz od niedawna również linii biznesowej p.homes nie jest przypadkowy i pozwala na zapewnienie stabilności w segmencie prefabrykacji.

#### Prefabrykacja

Podstawową działalnością Grupy jest produkcja elementów nowoczesnego budownictwa systemowego: prefabrykatów żelbetowych i sprężonych. Produkty Grupy znajdują zastosowanie przy budowie i wznoszeniu konstrukcji obiektów przemysłowych, handlowych, mieszkaniowych, biurowych, infrastrukturalnych i energetycznych, parkingów, stadionów oraz projektów nietypowych (np. indywidualnie projektowane i produkowane budowle typu obronnego, zbiorniki, łupiny prefabrykowane, elementy tuneli i mostów, wieże wiatrowe, biegi schodowe, itd.). Warto zwrócić uwagę, na istotny udział w portfelu w tym segmencie **obiektów mieszkaniowych** które łącznie z segmentem robót budowlanych stanowią już 50% wartości portfela w roku 2026. 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. Największym atutem prefabrykacji jest **możliwość zautomatyzowania produkcji** a przez to **zmniejszenie nakładów pracy ludzkiej** zarówno na fabryce jak i na budowie- a co za tym idzie również większe bezpieczeństwo, **krótszy czas realizacji kontraktów** oraz znacznie **większa przewidywalność całego procesu budowlanego** (w tym kosztów). Technologia prefabrykacji umożliwia również uzyskanie **większej nawet o 5-7% PUM budynków** w stosunku do tego samego projektu realizowanego w technologiach tradycyjnych. Sprężenie betonu pozwala też

na **zmniejszenie przekrojów elementów konstrukcyjnych**, co przekłada się na tańszy transport i montaż, a tym samym na atrakcyjne koszty realizacji. Istotny jest również aspekt **zrównoważonego budownictwa**, w który wpisuje się technologia prefabrykacji. Produkcją elementów prefabrykowanych w ramach Grupy zajmują się spółki Pekabex Bet, Kokoszki Prefabrykacja oraz FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH.

Produkcja elementów odbywa się w 6 zakładach Grupy (jeden na terenie Niemiec i pięć na terenie Polski) w tym w Gdańsku Kokoszki, gdzie Grupa wybudowała jeden z najnowocześniejszych zakładów elementów prefabrykowanych w Europie. Odbywa się w nim w pełni zautomatyzowana produkcja stropów filigranowych, ścian z podwójnego filigranu oraz ścian pełnych. Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane, dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, są **bardzo wysokiej jakości**. Uzyskują bardzo **wysokie parametry** np. w zakresie **nośności i rozpiętości**.

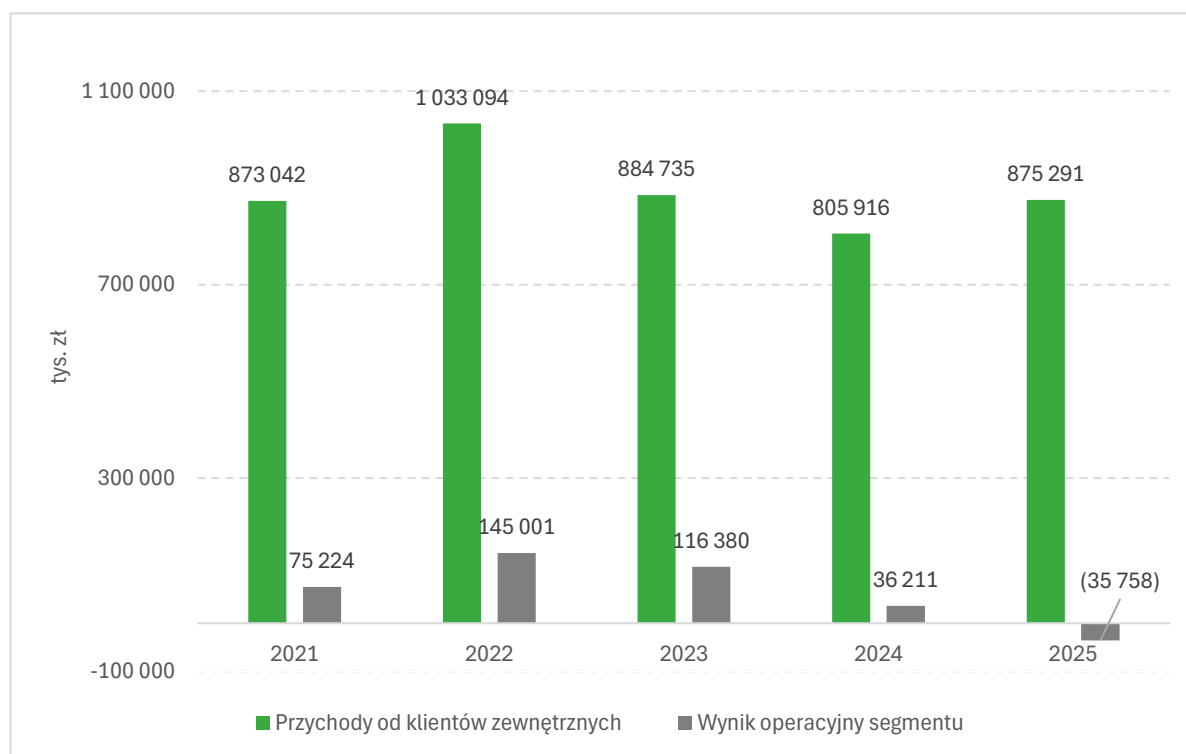
Ważną cechą prefabrykacji jest **wysoka odporność ogniowa** o klasie do R240, co pozwala na możliwość rezygnacji ze stosowania powłok ochronnych lub zabudowy elementów. Konstrukcje z prefabrykatów betonowych charakteryzują się zdecydowanie **większą odpornością pożarową** niż stalowe. W czasie pożaru, gdzie temperatura może przekraczać 700°C wytrzymałość stali obniża się tak bardzo, że wykonane z niej belki silnie się wyginają i nie są w stanie przenieść nawet ciężaru własnego stropu, tracąc swoją nośność. Beton jest materiałem niepalnym, który dobrze chroni stalowe pręty zbrojeniowe przed działaniem wysokiej temperatury przez co konstrukcje z prefabrykatów betonowych zwiększają bezpieczeństwo pożarowe i pozwalają zachować nośności w warunkach wysokich temperatur. Ma to podstawowe znaczenie dla bezpieczeństwa i stabilności całego budynku, co przekłada się na możliwość przeprowadzenia bezpiecznej ewakuacji ludzi oraz na sprawną pracę służb ratowniczych, ogranicza także skalę zniszczeń i rozprzestrzenianie się pożaru. Cechy jakościowe elementów sprawiają, że konstrukcje z prefabrykatów betonowych znajdują zastosowanie nawet przy budowie hal wielkopowierzchniowych w takich branżach jak przemysł naftowy i gazowy.

W kontekście zmian klimatycznych szczególnie istotne są także trudne warunki środowiskowe, na jakie mogą być narażone budynki, wynikające z coraz bardziej ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak ulewne deszcze, intensywne opady śniegu, porywisty wiatr, duże amplitudy temperatur. Wytrzymałość na ciężkie warunki klimatyczne to również istotna cecha budynków z prefabrykatów betonowych.

W ramach poszerzania zastosowań prefabrykacji w budownictwie swoją działalność w ramach Grupy rozwija również projekt **P.HOMES**, w ramach którego oferuje kompleksowe realizacje domów systemowych jednorodzinnych w stanie deweloperskim, a także pod klucz. Domy P.HOMES wyróżnia wytrzymałość i jakość konstrukcji oraz nowoczesny styl i rozwiązania zapewniające wygodę użytkowania. Dużą zaletą domów systemowych jest również o wiele **krótszy czas realizacji** oraz mniejsze zużycie materiałów i energii przy jego budowie, co wpisuje się w ideę zrównoważonego budownictwa.

Ta linia biznesowa ma ogromny potencjał i widzimy jej dynamiczny wzrost, dlatego w przyszłych okresach Grupa rozważa prezentacyjne wyłączenie tej linii z segmentu prefabrykacji.

Poniższy wykres przedstawia przychody z segmentu realizacja kontraktów-prefabrykacja w latach 2021–2025 (tys. zł)



### Generalne Wykonawstwa Inwestycji

Drugą linią biznesową Grupy jest świadczenie usług generalnego wykonawstwa inwestycji. Linia ta jest bardzo istotnym elementem łańcucha wartości Grupy Pekabex. W projektach realizowanych w tej formule wykorzystywane są betonowe konstrukcje prefabrykowane produkowane w zakładach Grupy. Duża część projektów realizowana jest również w formule „zaprojektuj i wybuduj”, gdzie zakres prac obejmuje nie tylko generalne wykonawstwo inwestycji, ale również fazę projektową poprzedzoną analizą potrzeb inwestora. Dzięki świadczeniu usług generalnego wykonawstwa Grupa nie tylko dostarcza dla swoich kontrahentów doskonałej jakości prefabrykaty, ale także kompleksowe rozwiązania, poprzez całościową realizację projektów budowlanych. Zespół Działu Generalnego Wykonawstwa składa się między innymi z inżynierów i projektantów wszystkich branż budowlanych, którzy kompleksowo wspierają inwestorów na poszczególnych etapach inwestycji: w zakresie obsługi formalno-prawnej, wskazywania ekonomicznych rozwiązań technicznych oraz:

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

Głównym obszarem prac Działu Generalnego Wykonawstwa Pekabex jest budownictwo kubaturowe oraz mieszkaniowe. Te dwa segmenty polskiego rynku budowlanego rozwijały się w ostatnich latach bardzo dynamicznie.

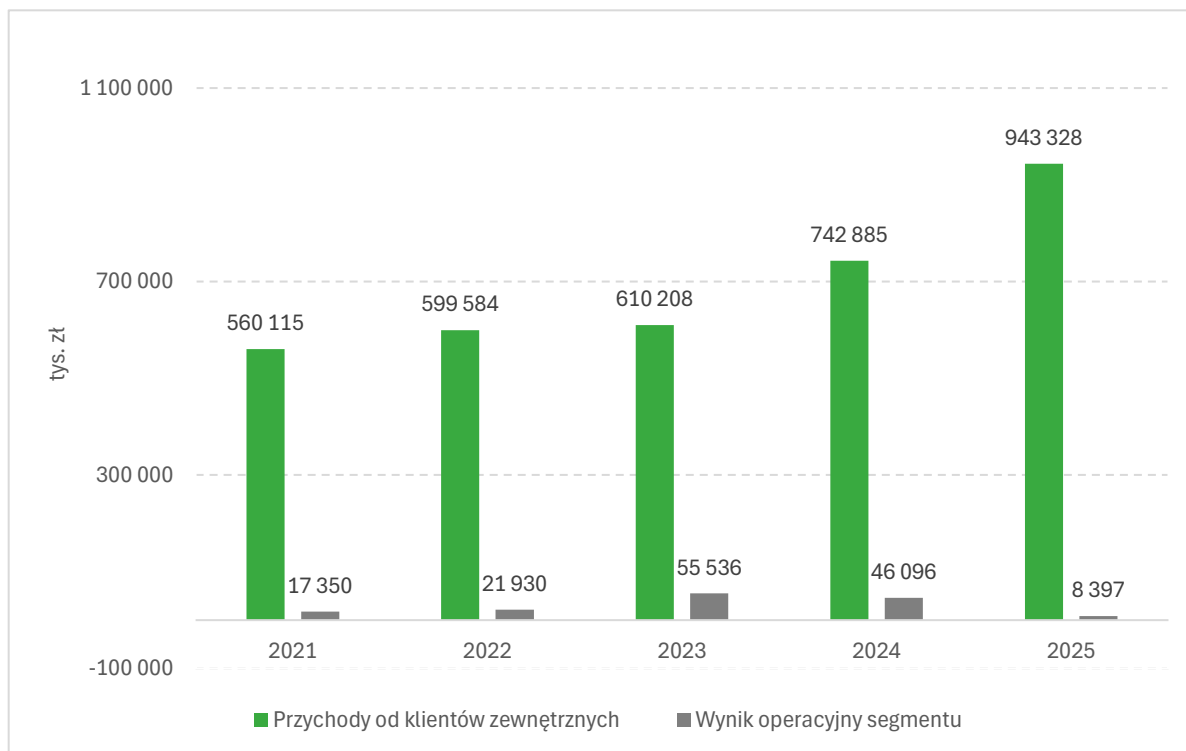
W odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na hale magazynowo-logistyczne Grupa opracowała „System Hal Pekabex<sup>®</sup>”, który zawiera chronione prawem najnowsze rozwiązania konstrukcyjne, zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. „System Hal Pekabex<sup>®</sup>” wpisuje się również w rosnące zainteresowanie klientów zrównoważonym budownictwem. Dzięki zastosowanym koncepcjom technologicznym

konstrukcje budynków powstające w ramach „Systemu Hal Pekabex®” mają ograniczony ślad węglowy i dodatkowo dużą nośność powierzchni dachowych, umożliwiającą montaż paneli fotowoltaicznych produkujących zieloną energię. Grupa oferuje również realizację projektów w standardzie umożliwiających certyfikację w systemach BREEAM i LEED, wpisując się w europejski trend promocji budownictwa opartego na zasadach poszanowania natury i minimalizowania negatywnych skutków ingerencji w środowisko. Ponadto, płyty prefabrykowane odznaczają się szczególną odpornością na korozję czy działanie ognia, dzięki czemu są trwałe i bezpieczne. W efekcie wydatki związane z ubezpieczeniem hal są niższe niż w przypadku kupna polisy dla obiektów wznoszonych ze stali. Niższe są też koszty konserwacji czy eksploatacji budynków żelbetowych: niższy przekrój dachu ogranicza wydatki związane z ogrzewaniem, a większa wytrzymałość elementów prefabrykowanych eliminuje konieczność odśnieżania. Ponadto trwałość żelbetu jest szacowana na 50 lat, stali zaś zaledwie na 2–15 lat. Grupa współpracowała w zakresie generalnego wykonawstwa budynków kubaturowych z największymi inwestorami parków magazynowo-logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej takimi jak MLP, Prologis, Panattoni, 7R, CTP.

**Budownictwo mieszkaniowe** to coraz bardziej znaczący obszar działalności Działu Generalnego Wykonawstwa Grupy Pekabex. W ocenie Zarządu w perspektywie długoterminowej polski rynek mieszkaniowy będzie podlegał dalszemu rozwojowi. Dodatkowo, nowoczesne rozwiązania z zakresu prefabrykacji są przyszłością rynku budowlanego, w tym również mieszkaniowego ze względu na rosnący deficyt ludzi do pracy w budownictwie. Prognozy ekspertów branżowych wskazują, że zainteresowanie tą technologią budownictwa będzie wzrastało. W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku Grupa opracowała rozwiązanie technologiczne „**System Pekabex® Budynki Mieszkalne**”, które umożliwia szybkie, bezpieczne oraz ekonomiczne wznoszenie budynków, które są nie tylko wygodne dla jego mieszkańców, ale również ciekawe architektonicznie. Ważnym aspektem „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, zyskującym coraz bardziej na znaczeniu, jest idea zrównoważonego budownictwa. Budynki powstające w tej technologii mają wyższą izolacyjność akustyczną i ciepłą, a dzięki innowacyjnej technologii wznoszenia budynków, eksploatacja i wykorzystywanie zasobów jest bardziej efektywne, co minimalizuje wpływ na środowisko naturalne. Grupa zrealizowała w formule generalnego wykonawstwa inwestycję budowy osiedla mieszkaniowego w Toruniu przy ulicy Okólnej. Była to pierwsza inwestycja w ramach rządowego programu mieszkaniowego realizowana w technologii prefabrykacji. Poza tą inwestycją, Grupa zrealizowała także, między innymi, kontrakt na budowę budynków mieszkalnych w Katowicach dla Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp.z o.o. oraz w Elblągu dla MDR Inwestycje 12 sp. z o.o., jak również obiekty mieszkaniowe dla prywatnych inwestorów jak Trei Real Estate (Winiary Residential w Poznaniu), oraz obiekty typu akademiki, w tym dla inwestora Solida Capital – akademik w konstrukcji prefabrykowanej w Warszawie o powierzchni 7,5 tys. metrów kwadratowych.

Szeroka oferta Działu Generalnego Wykonawstwa w zakresie realizacji obiektów logistycznych, magazynowych, produkcyjnych, biurowych, handlowo-usługowych oraz mieszkalnych, z użyciem nowoczesnej technologii prefabrykacji, jest skierowana do wymagającego inwestora. Stąd stosowane indywidualne podejście do każdego projektu tak, aby realizowany obiekt budowlany był dostosowany do życzeń i potrzeb użytkownika przy jednoczesnym maksymalnym skróceniu procesu budowy oraz zachowaniu wysokiej jakości. Własne biuro projektowe, produkcja prefabrykacji w fabrykach Pekabex, generalne wykonawstwo oraz szerokie, profesjonalne zaplecze kadrowe - to czynniki, które gwarantują Inwestorowi kompleksową obsługę w zakresie praktycznie każdej inwestycji.

Poniższy wykres przedstawia przychody z segmentu realizacja kontraktów-usługi budowlane (linia biznesowa - generalne wykonawstwo) w latach 2021-2025 (tys. zł)



### Działalność deweloperska

W ramach swojej działalności Grupa Pekabex prowadzi również realizację projektów deweloperskich na własny rachunek pod marką „Pekabex Development”. Jest to trzecia linia biznesowa rozwijana przez Grupę. Obejmuje ona celowe spółki deweloperskie, które dzięki posiadanym i ciągle poszerzanym kompetencjom realizują inwestycje od pozyskania nieruchomości, realizacji obiektów, finansowania, aż do ich komercjalizacji. Pekabex Development w ramach realizowanej działalności oferuje mieszkania, apartamenty wakacyjne, domy jednorodzinne dwulokalne, powierzchnie usługowe oraz obiekty typu hotelowego i rehabilitacyjnego. Szczegółowy opis prowadzonych inwestycji został przedstawiony w rozdziale 4.3 niniejszego sprawozdania.

Do przewag konkurencyjnych budownictwa mieszkaniowego w technologii prefabrykacji należy przede wszystkim: krótszy czas realizacji inwestycji niż przy tradycyjnym budownictwie (budynki z elementów prefabrykowanych są gotowe do użytku w czasie nawet o połowę krótszym niż w technologii tradycyjnej), oraz możliwość wygospodarowania o około 5-7% większej ilości PUM-u na takiej samej powierzchni działki. Własne biuro projektowe, produkcja prefabrykacji w fabrykach Pekabex, generalne wykonawstwo oraz szerokie, profesjonalne zaplecze kadrowe - to czynniki, które gwarantują inwestorowi kompleksową obsługę w zakresie każdej inwestycji.

Ponadto, coraz większego znaczenia nabiera aspekt zrównoważonego budownictwa. System Pekabex® Budynki Mieszkalne pozwala na zminimalizowanie ilości odpadów na placu budowy. Elementy konstrukcyjne wytwarzane są w kontrolowanych warunkach w fabryce, co pozwala na optymalne wykorzystanie materiałów. Prefabrykaty projektowane są z myślą o efektywności energetycznej. Pełna kontrola nad procesem produkcji pozwala na precyzyjne zastosowanie izolacji termicznej oraz innych rozwiązań poprawiających efektywność energetyczną budynków. To z kolei pozytywnie wpływa na koszty eksploatacji i zużycie energii przez cały okres użytkowania. Projekty Grupy są tworzone od podstaw, już na etapie koncepcji wykonania obiektów, poprzez produkcję poszczególnych elementów w fabryce po proces montażu na terenie budowy, Grupa posiada własne centra badawcze i wewnętrzny system weryfikacji jakości, co pozwala na dostarczanie wysokiego poziomu komfortu użytkowania lokali. Prefabrykacja pozwala maksymalnie ograniczyć ilość wytwarzanych odpadów budowlanych i precyzyjnie określić zapotrzebowanie na surowce naturalne. Inwestorzy zwracają uwagę na ilość odpadów z budowy czy ślad węglowy budynków. Beton podlega w 100% recyklingowi, a elementy z prefabrykatów betonowych generują mniejszy ślad węglowy od konstrukcji monolitycznych (tradycyjnych). Istotne są również aspekty społeczne takie jak to, czy osiedla posiadają infrastrukturę pozwalającą na komfortowe korzystanie zarówno z części wspólnych jak i przynależnych części

indywidualnych. Grupa stawia również na zielone strefy, projekty Grupy uwzględniają również potrzeby mieszkańców w każdym wieku, zwracając uwagę na to by nie tworzyć barier komunikacyjnych. Jedną z zrealizowanych inwestycji, Osiedle Neonowe w Częstochowie przy ul. Katedralnej zdobyło wyróżnienie w ogólnopolskim konkursie Green Building Awards 2025 w kategorii Zrównoważona Zabudowa Mieszkaniowa Wielorodzinna. Inwestycja została doceniona za nowoczesne podejście do urbanistyki, ekologiczne rozwiązania i integrację społeczności lokalnej.

Poniższa tabela przedstawia powierzchnię użytkową projektów w fazie realizacji i w fazie przygotowań według stanu na koniec poszczególnych lat (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

	2021	2022	2023	2024	2025
Powierzchnia użytkowa w fazie realizacji (w m <sup>2</sup> )	3 107	27 505	24 400	25 000	14 157
Powierzchnia użytkowa w fazie przygotowań do realizacji (w m <sup>2</sup> )	52 144	31 129	58 000	62 000	64 842
Powierzchnia razem	55 251	58 634	82 400	87 000	78 999

Wyżej opisane linie biznesowe Grupy wzajemnie się uzupełniają i napędzają, a dzięki kompleksowości Pekabex ma kompetencje i doświadczenie w prowadzeniu nawet najbardziej wymagających projektów. To wszystko składa się na unikatowy model biznesowy Grupy Pekabex, który umożliwił objęcie pozycji lidera w budownictwie prefabrykowanym w Polsce i otworzył drogę do ekspansji zagranicznej. Efektywność działania trzech linii biznesowych jest wspomagana przez działy operacyjne funkcjonujące w ramach Grupy, takie jak Dział Sprzedaży, Dział Projektowy, Dział Logistyki, Dział Realizacji oraz inne działy wsparcia biznesu m.in. HR, IT, Dział Prawny, Dział Finansowy czy Administracja.

Pekabex posiada własne biura projektowe, wyspecjalizowane w projektowaniu konstrukcji budynków i budowli wznoszonych z prefabrykatów betonowych. Grupa zatrudnia wysokiej klasy inżynierów i specjalistów z międzynarodowym doświadczeniem oraz prowadzi stałą współpracę z biurami zewnętrznymi. Projekty powstające według „Systemów Pekabex” są nowoczesne, bezpieczne i ekonomiczne, a wybudowane na ich podstawie obiekty wyróżniają się w krajobrazie architektonicznym. Grupa stosuje nowatorskie rozwiązania, zgodne ze standardami polskimi oraz europejskimi. Grupa posiada własne Centrum Badań i Rozwoju w którym powstają innowacyjne koncepcje i opracowywane są najlepsze rozwiązania budowlane i konstrukcyjne dla jej kontrahentów z uwzględnieniem oddziaływania naszych produktów na środowisko. W ramach struktury organizacyjnej Grupa utworzyła również Pekabex Engineering, jednostkę zatrudniającą wysokiej klasy inżynierów skupiających się na doskonaleniu procesów produkcyjnych w oparciu o innowacyjne rozwiązania oraz realizacji prac badawczo-rozwojowych w tym obszarze. Zarząd Grupy stawia na nowoczesne rozwiązania informatyczne i sukcesywnie buduje kompetencje Grupy w tym zakresie, mający na celu digitalizację i usprawnienie procesów produkcyjnych i operacyjnych w Grupie Pekabex.

W swojej działalności Grupa łączy kompetencje firmy produkcyjnej, inżynierskiej, budowlanej i deweloperskiej. Pekabex zapewnia także bezpieczny transport wyprodukowanych prefabrykatów na place budowy komunikacją kołową lub kolejowo-kołową na terenie całego kraju i za granicą. W przypadku transportu elementów za granicę, wykorzystując również przewóz 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.

Grupa posiada własny Dział Montażu, który dzięki wykwalifikowanej kadrze inżyniersko-technicznej oraz doświadczonej załodze montażystów realizuje nawet najbardziej nietypowe instalacje konstrukcji prefabrykowanych, zachowując przy tym najwyższe standardy jakości oraz bezpieczeństwa. Wykonywanie najbardziej pracochłonnych i najcięższych prac montażowych odbywa się przy pomocy dużych maszyn budowlanych z maksymalnym wykorzystaniem ich potencjału, pod nadzorem wykwalifikowanych pracowników, co generuje bezpieczniejsze środowisko pracy i sprawia, że budownictwo prefabrykowane jest odpowiedzialne społecznie. Niezależnie od pory roku oraz warunków atmosferycznych ekipy montażowe (w tym w kraju i za granicą) pracują na placach budowy, realizując projekty zgodnie z uzgodnionymi wcześniej założeniami. Grupa posiada również siłę własną do wykonywania prac związanych z montażem elementów monolitycznych. Montaż prefabrykatów jest tym etapem procesu budowy, którego postęp i efekty widać niemalże natychmiast, budynki z prefabrykatów Grupy powstają w tempie nieosiągalnym dla tradycyjnej technologii, co jest również niewątpliwą zaletą doświadczenia i jakości pracy zespołów Działu Montażu.

<sup>1</sup> powierzchnia użytkowa hali logistycznej, w ramach zakończonej w Poznaniu w I kwartale 2021 roku inwestycji, nie została uwzględniona w tabeli powyżej

### 1.5. Struktura Grupy Kapitałowej i zmiany w ciągu 2025 roku

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Grupy Kapitałowej Pekabex wchodziło 44 podmiotów, w tym spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. jako jednostka dominująca, Pekabex Bet S.A. jako spółka koncentrująca główną działalność Grupy, 30 spółek deweloperskich, w tym Pekabex Development sp. z o.o. jako koordynator segmentu i projektów deweloperskich oraz 4 spółki zlokalizowane na terenie Niemiec i 1 na terenie Szwecji oraz 1 na terenie Wielkiej Brytanii:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2025	31.12.2024
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Bet S.A. Filial	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen	Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Betbygg Sverige AB	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100%	100%
Pekabex Pref S.A.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy	Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy	Oddział Pekabex Pref	Oddział Pekabex Pref
Pekabex Construction Ltd.	Ealing Cross, 1st Floor, 85 Uxbridge Road, London, W5 5TH, Wielka Brytania	100%	100%
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100%	100%
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	75%	75%
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Development sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80%	80%
Pekabex Łacina sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. <sup>2</sup>	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55%*	55%*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k. <sup>1</sup>	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51%	51%
Revital Operator Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Urban Property sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Drewnicka sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	0%**	100%
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	0%**	100%
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	75%	100%
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Milczańska sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	83,34%	100%
Green Logistics Development Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Hansen Home Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	70%	70%
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	Grójecka 19, Badowo-Mściska, 96-320 Mszczonów	100%	100%
Prefabcad Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52%	52%
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50%	50%

\*Komplementariuszem spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa jest spółka Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Komplementariusz wniósł wkład w wysokości 1 tys. zł. Komandytariuszami spółki są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys.).

\*\* zmiany opisane w sekcji „Zmiana w strukturze Grupy - segment deweloperski”

Nazwa spółki zależnej (kontynuacja)	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2025	31.12.2024
Falkenseer Garten FEA GmbH	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100%	100%
PGU GmbH	c/o 3T.LAW, Oberländer Ufer 154a, 50968 Köln	100%	-
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76%	76%
FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76%	76%
Pekabex Inwestycje XXI sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Mierzeja Development sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	51%	-
Pekabex Investments sp. z o. o. w likwidacji	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXIII sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXIV sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXV sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXVI sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Bielsko sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej zostały opisane również w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku w nocie informacji ogólnych.

#### Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Od początku roku 2025 do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nastąpiły poniższe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

#### Nowe spółki w Grupie

Z dniem 14 marca 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXI sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 7 maja 2025 roku.

Z dniem 14 marca 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXII sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 25 kwietnia 2025 roku.

Z dniem 12 maja 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Bielsko sp. z o. o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 100 proc. udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją inwestycji polegającej na budowie nowej hali produkcyjnej dla Grupy Kapitałowej w Bielsku Białej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 28 maja 2025 roku.

Z dniem 14 maja 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Smolna sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. 34 proc. udziałów w kapitale zakładowym spółki. Pozostałe udziały pozostają poza kontrolą Grupy Kapitałowej. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 21 maja 2025 roku. W dniu 30 października 2025 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Smolna Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przedmiotem którego była zmiana umowy spółki, która po zmianie brzmienia: Pekabex Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a ponadto podjęta została uchwała o rozwiązaniu Spółki i otwarciu likwidacji, powołania likwidatora. Zmiana treści umowy spółki w zakresie zmiany nazwy spółki została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 12 grudnia 2025 r., a zmiany związane z rozwiązaniem i likwidacją spółki zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15 stycznia 2026 roku.

Z dniem 14 sierpnia 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXIII sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. i Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 3 września 2025 roku. Po dniu bilansowym, 9 lutego 2026 roku spółka Pekabex Development Sp. z o.o. zawarła z Realvest Smolna sp. z o.o. warunkową umowę sprzedaży 33 udziałów w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o., za cenę 1 650 zł pod warunkami zawieszającymi: i) wypłaty przez Panią Teresę Jamróż Pekabex Development Sp. z o.o. pożyczki na podstawie umowy zawartej pomiędzy Stronami w dniu 17 grudnia 2025 roku oraz ii.) uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację wspólnego przedsięwzięcia w postaci nabycia przez Pana Krzysztofa Fąferka oraz RealVest Smolna Sp. z o.o. udziałów w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o. Wypłata pożyczki przez Pana Krzysztofa Fąferka oraz Panią Teresę Jamróż nastąpiła w dniu 17 grudnia 2025 roku, natomiast wydanie przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzji zawierającej zgodę na koncentrację wspólnego przedsięwzięcia w postaci nabycia przez Pana Krzysztofa Fąferka oraz RealVest Smolna Sp. z o.o. udziałów w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o. nastąpiło w dniu 04 lutego 2026 roku. W związku ze spełnieniem się warunków zawieszających złożony został wniosek o zmianę danych w strukturze wspólników, który jest aktualnie w trakcie rejestracji w KRS.

Z dniem 14 sierpnia 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXIV sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. i Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 16 września 2025 roku.

W dniu 14 października 2025 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Inwestycje XXII Sp. z o.o. i nastąpiła zmiana nazwy na Pekabex Mierzeja Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 14 października 2025 roku spółka Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała 49 udziałów w spółce Pekabex Mierzeja Development spółce Fimus Group AS, spółce prawa norweskiego z siedzibą w Fredrikstad w Norwegii. Zmiana w strukturze wspólników oraz treść umowy spółki zostały zarejestrowane w KRS z dniem 02 grudnia 2025 roku.

Z dniem 15 października 2025 roku Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu sprzedała na rzecz Pekabex Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu udziały w spółce Pekabex Inwestycje XXIV Sp. z o.o., na skutek czego Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. 100 proc. udziałów w kapitale zakładowym spółki.

Z dniem 15 października 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXV sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. oraz spółkę Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 4 listopada 2025 roku.

Z dniem 15 października 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXVI sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. oraz spółkę Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w dniu 30 października 2025 roku.

W 2025 roku Poznańska Korporacja Budowlana PEKABEX SA z siedzibą w Poznaniu przejęła w trybie poza egzekucyjnym na podstawie realizacji zastawów rejestrowych na udziałach Ferryman Development Sp. z o.o. oraz Ferryman Finance Sp. z o. o. całość udziałów, tj. 100 proc. udziałów kapitale zakładowym w spółce Motte 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio z siedzibą we Wrocławiu), zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000917088. Po zmianie siedziby spółki Motte 2 Sp. z o. o., którą dokonało Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 marca 2026 roku podejmując uchwałę o zmianie umowy spółki akta rejestrowe będą prowadzone przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Zmiana umowy spółki Motte 2 Sp. z o. o. została zarejestrowana przez KRS w dniu 8 kwietnia 2026 roku. Z dniem 6 listopada 2025 roku Grupa przejęła 100% udziałów w Motte 2 Sp. z o.o., które wcześniej należały do Ferryman Finance Sp. z o.o. oraz Ferryman Development Sp. z o.o. Przejęcie udziałów zostało zrealizowane w trybie poza egzekucyjnym, na podstawie ustanowionych zastawów rejestrowych. Wartość 24 000 udziałów została określona przez rzeczoznawcę na kwotę 891 000 zł. Nabycie udziałów zostało zarejestrowane w KRS w dniu 30 stycznia 2026 roku.

W dniu 14 listopada 2025 roku spółka Pekabex Development Sp. z o.o. nabyła od wspólnika spoza Grupy Kapitałowej 33 udziały w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o. za łączną cenę 16 500 zł. W dniu 28 listopada 2025 roku spółka Pekabex Development Sp. z o.o. nabyła od wspólnika spoza Grupy Kapitałowej 33 udziały w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o. za łączną cenę 16 500 zł. W efekcie powyższych nabyć udziałów spółka Pekabex Development Sp. z o.o. stała się 100% udziałowcem w spółce Pekabex Investments sp. z o.o.

W dniu 9 grudnia 2025 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów na podstawie której Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 100 udziałów, w spółce Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o. za łączną cenę w wysokości 5 000 zł.

W dniu 17 grudnia 2025 roku spółka Pekabex Development sp. z o.o. zawarła z Panem Krzysztofem Fąferkiem warunkową umowę sprzedaży 33 udziałów w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o., za cenę 1 650 zł pod warunkami zawieszającymi: i) wypłaty Pekabex Development Sp. z o.o. pożyczki na podstawie umowy zawartej pomiędzy Stronami w dniu 17 grudnia 2025 roku oraz ii.) uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację wspólnego przedsięwzięcia w postaci nabycia przez Pana Krzysztofa Fąferka oraz RealVest Smolna sp. z o.o. udziałów w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o.

W dniu 26 lutego 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: Pekabex Katedralna Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu podjęło uchwałę o dobrowolnym umorzeniu 1 675 udziałów wspólnika Joanny Marii Szczepaniak za wynagrodzeniem. Umorzenie udziałów nastąpi w trybie umorzenia dobrowolnego za zgodą wspólnika Joanny Marii Szczepaniak poprzez ich nabycie przez spółkę Pekabex Katedralna Sp. z o.o. w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 3 639 312 zł. Zawarcie umowy sprzedaży udziałów planowane jest do końca kwietnia 2026 roku. Ponadto Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: Pekabex Katedralna Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz postanowiło obniżyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 418 750 zł do kwoty 335 000 zł poprzez dobrowolne umorzenie wszystkich udziałów wspólnika Joanny Marii Szczepaniak, o czym powyżej. Zmiana w zakresie ujawnienia danych obniżenia kapitału zakładowego nie została jeszcze zarejestrowana przez KRS.

W dniu 26 marca 2026 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów na podstawie której Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 12.400 udziałów, w spółce Pekabex Łacina Sp. z o.o. za łączną cenę w wysokości 620 000 zł. W dniu 30 marca 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Łacina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 500, zł tj. z kwoty 620.000 zł do kwoty 620 500 zł poprzez utworzenie 10 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Zmiana w zakresie ujawnienia danych nowego wspólnika jak i podwyższenia kapitału zakładowego są w trakcie rejestracji w KRS.

Z dniem 27 marca 2026 roku utworzona została spółka Rinova Warszawa Cylichowska Sp. z o.o. Na datę rejestracji spółki w KRS spółka Pekabex Development Sp. z o.o. posiadała 85 proc. udziałów w kapitale zakładowym spółki oraz Rinova Sp. z o.o. posiadała 15% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Z dniem 14 kwietnia 2026 roku, na podstawie umowy sprzedaży udziałów, Rinova Sp. z o.o. sprzedała wszystkie swoje udziały na rzecz Pekabex Development Sp. z o.o. Tym samym Pekabex Development Sp. z o.o. stał się jedynym udziałowcem w spółce Rinova Warszawa Cylichowska Sp. z o.o., posiadającym 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w dniu 8 kwietnia 2026. Zmiany w zakresie wspólników są w trakcie rejestracji w KRS.

W dniu 17 kwietnia 2026 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów na podstawie której Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 100 udziałów, w spółce Pekabex Drewnicka Sp. z o.o. za łączną cenę w wysokości 5 000 zł. Zmiana w zakresie ujawnienia danych nowego wspólnika jest w trakcie rejestracji w KRS.

#### Zmiana w strukturze Grupy - segment deweloperski

W ramach porządkowania i zmiany struktury organizacyjnej w segmencie deweloperskim Grupa dostosowuje ten segment do struktury wielostopniowej, wzmacniając jego samodzielność operacyjną oraz wiarygodność spółki Pekabex Development sp. z o.o. jako podmiotu przygotowywanego do niezależnego pozyskiwania finansowania na realizację własnych projektów deweloperskich, bez konieczności wsparcia Grupy w tym zakresie.

Z dniem 10 grudnia 2024 roku zawarte zostały umowy sprzedaży udziałów w spółkach z segmentu deweloperskiego Pekabex Łacina sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o., Pekabex Drewnicka sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o., Pekabex Milczańska sp. z o.o., na podstawie których Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. Korporacja dokonała sprzedaży całości udziałów na rzecz spółki zależnej Pekabex Development sp. z o.o. Rejestracja sprzedaży w KRS nastąpiła w pierwszym kwartale 2025 roku.

W dniu 30 października 2025 roku Pekabex Development Sp. z o.o. przeniósł zwrótnie na rzecz Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. z siedzibą w Poznaniu 100 udziałów spółki Pekabex Inwestycje XIII o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 5 000 zł, za zwrotem ceny w wysokości 5 000 zł w związku z oświadczeniem spółki Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. z siedzibą w Poznaniu z dnia 10 września 2025 roku w przedmiocie uchylenia

się od skutków prawnych oświadczenia woli. Zmiana w strukturze wspólników została zarejestrowana w KRS w dniu 27 marca 2026 roku.

Z dniem 31 stycznia 2025 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. odkupiła od Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 1 300 udziałów w spółce Pekabex Jasielska Sp. z o.o. za łączną kwotę 70 tys. zł.

Z dniem 8 kwietnia 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Milczańska Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1 tys. zł, tj. z kwoty 5 000 zł do kwoty 6 000 zł poprzez utworzenie 20 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez nowego wspólnika Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Postanowieniem z dnia 16 lipca 2025 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki Pekabex Milczańska Sp. z o.o.

Z dniem 29 maja 2025 roku Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 1 udział, o wartości nominalnej 500 zł, za cenę 500 zł, w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o.

Z dniem 30 czerwca 2025 roku Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty sprzedał spółce Pekabex Development Sp. z o.o. 1 udział, o wartości nominalnej 500 zł, za cenę 500 zł, w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o.

Z dniem 1 lipca 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1 tys. zł, tj. z kwoty 5 tys. zł do kwoty 6 tys. zł poprzez utworzenie 20 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Z dniem 29 sierpnia 2025 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o.

Z dniem 16 lipca 2025 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki Pekabex Milczańska Sp. z o.o. z kwoty 5 000 zł do kwoty 6 000 zł., poprzez utworzenie 20 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowe udziały zostały objęte przez EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Działalność poszczególnych spółek w Grupie z segmentów innych niż deweloperski, ich rola w Grupie zostały przedstawione pokrótce poniżej:

#### PEKABEX BET S.A.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Bet S.A. , co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacją kontraktów budowlanych (w tym w formule generalnego wykonawstwa) w zakresie projektowania, produkcji, dostawy oraz montażu betonowych konstrukcji prefabrykowanych, wykorzystywanych przy budowie obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, kulturalno-sportowych, hal, budynków mieszkalnych, mostów i innych obiektów wielkogabarytowych. Z dniem 22 stycznia 2019 roku spółka Pekabex Bet S.A. zarejestrowała oddział w Szwecji, działający pod nazwą Pekabex Bet S.A. Filial. Z dniem 1 grudnia 2022 roku spółka Pekabex Bet S.A. zarejestrowała oddział w Danii, działający pod nazwą Filial af Pekabex Bet Spółka Akcyjna.

#### BETBYGG SVERIGE AB

Pekabex posiada 100% udziałów w spółce BetBygg Sverige AB. Z dniem 28 kwietnia 2023 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zakupiła na podstawie umowy sprzedaży 100% udziałów w spółce Go Rock finałem 2 AB, przejmując tym samym 100% kontrolę nad spółką. W dniu 14 lipca 2023 roku zarejestrowano zmianę nazwy spółki z Go Rock finałem 2 AB na BetBygg Sverige AB. Działalność spółki koncentruje się na realizacji kontraktów budowlanych w formule generalnego wykonawstwa na terenie Szwecji.

#### PGU GMBH

Pekabex posiada 100% udziałów w spółce PGU GmbH. Spółka została utworzona 13 maja 2024 roku. PGU GmbH jest spółką prawa niemieckiego, której działalność spółki koncentruje się na realizacji kontraktów budowlanych w formule generalnego wykonawstwa na terenie Niemiec.

#### PEKABEX PREF S.A.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Pref S.A., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Głównym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług produkcyjnych, usług księgowych, administracyjnych, kadrowo-płacowych, informatycznych, projektowych oraz logistycznych. W strukturach Pekabex Pref działa wyodrębniony organizacyjnie Pekabex Pref Oddział w Dreźnie. Głównym przedmiotem jego działalności są usługi produkcyjne.

#### PEKABEX CONSTRUCTION LTD.

Pekabex posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Construction Ltd. Spółka została utworzona na prawie brytyjskim 9 grudnia 2024 roku. Działalność spółki będzie koncentrowała się na realizacji kontraktów budowlanych (dostawy i montaż prefabrykatów betonowych) na terenie Wielkiej Brytanii.

#### KOKOSZKI PREFABRYKACJA S.A.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Spółka posiada dwa zakłady produkcyjne; zakład produkcyjny zlokalizowany przy ulicy Budowlanych w Gdańsku – Kokoszkach będący przedmiotem wynajmu, głównie spółce Pekabex Bet S.A., oraz zakład produkcyjny w Gdańsku – Kokoszkach przy ulicy Geodetów. Zakład znajduje się na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

#### G + M GMBH

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

#### FTO FERTIGTEILWERK OBERMAIN GMBH

Głównym przedmiotem działalności spółki jest produkcja prefabrykatów betonowych. Spółka dostarcza produkty prefabrykacji mała i wielkogabarytowe głównie dla budownictwa przemysłowego, magazynowo-logistycznego i mieszkaniowego. Spółka została zarejestrowana w 2002 roku i jako regionalny i ponadregionalny dostawca prefabrykatów konstrukcyjnych w budownictwie żelbetowym jest jednym z głównych zakładów produkujących prefabrykaty w Bawarii i Turynii. Zakres działalności spółki obejmuje kompleksową obsługę od projektowania konstrukcji do zmontowania elementu prefabrykowanego.

#### GREEN LOGISTIC DEVELOPMENT SP. Z O. O.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Green Logistic Development sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została utworzona z dniem 21 maja 2024 roku i zajmuje się koordynacją projektów deweloperskich powierzchni magazynowych realizowanych w ramach Grupy. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 13 czerwca 2024 roku.

#### P.HOMES SP. Z O. O.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki P.Homes sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została zarejestrowana w KRS 8 października 2021 roku. Spółka jest dedykowana do bezpośredniej realizacji projektów domów jednorodzinnych budowanych w technologii prefabrykacji. Oferta spółki skierowana jest przede wszystkim do inwestorów indywidualnych.

#### HANSEN HOME SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada 70% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Spółka została utworzona z dniem 19 lipca 2024 roku, w KRS została zarejestrowana 7 sierpnia 2024 roku. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich m. in. z wykorzystaniem rozwiązań domów modułowych P.Homes.

#### POZNAŃSKIE INWESTYCJE MAGAZYNOWE SP. Z O. O.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Głównym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług produkcyjnych spółkom w Grupie. Spółka została zarejestrowana w KRS 17 lutego 2021 roku.

#### PEKABEX PREFABCAD SP. Z O. O.

Pekabex posiada 52 udziałów w spółce Prefabcad sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 52% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Działalność spółki skoncentrowana jest na udzielaniu licencji oprogramowania spółkom z Grupy. Spółka została zarejestrowana w KRS 28 grudnia 2021 roku.

#### REBUILD CONSTRUCTION AUTOMATION SP. Z O. O.

Pekabex posiada bezpośrednio 50% udziałów w spółce Rebuild Construction Automation sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 50% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. 50% udziałów w Rebuild Construction Automation sp. z o.o. posiada spółka Rebuild sp. z o.o., startup inżynierski, z którym Grupa współpracuje przy automatyzacji procesów produkcyjnych. Spółka została utworzona 24 stycznia 2022 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 15 marca 2022 roku.

Poniżej przedstawione zostały spółki z segmentu deweloperskiego:

#### PEKABEX DEVELOPMENT SP. Z O.O.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Development sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka zajmuje się koordynacją projektów deweloperskich realizowanych w ramach Grupy. W celu większej przejrzystości oraz budowania historii kredytowej struktury Grupy Pekabex w dniu 10 grudnia 2024 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i spółka Pekabex Development sp. z o. o. podpisały umowę sprzedaży udziału w spółkach celowych na podstawie których Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. dokonała sprzedaży całości udziałów na rzecz spółki Pekabex Development Sp. z o.o.

Umowa dotyczyła następujących podmiotów z Grupy: Pekabex Łacina sp. z o. o., Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o., Pekabex Drewnicka Sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o., Pekabex Milczańska Sp. z o.o.

#### PEKABEX INWESTYCJE IV SP. Z O.O.

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

#### PEKABEX CASA BAIA SP. Z O.O.

Na dzień bilansowy raportu Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Casa Baia sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka jest spółką celową, która została dedykowana do prowadzenia inwestycji deweloperskiej polegającej na wybudowaniu nowoczesnego apartamentowca na Helu, przy ul. Żeromskiego.

#### PEKABEX JASIELSKA SP. Z O.O.

Pekabex posiada bezpośrednio 95% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Jasielska sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 95% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Dnia 5 grudnia 2023 roku została zawarta umowa sprzedaży 5% udziałów w spółce podmiotowi EQUES Investment Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna, natomiast formalne objęcie udziałów nastąpiło 6 grudnia 2023 roku. Pekabex Jasielska s. z o. o. jest spółką celową, zarejestrowaną w KRS 7 lipca 2020 roku, prowadzącą inwestycję deweloperską polegającą na wybudowaniu III i IV etapu osiedla mieszkaniowego Ja\_Sielska w Poznaniu.

#### PEKABEX KATEDRALNA SP. Z O.O.

Pekabex posiada bezpośrednio 80% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Katedralna sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 80% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Jest to spółka celowa, która prowadzi inwestycję Osiedle Neonowe polegającą na wybudowaniu budynków mieszkalnych i lokali użytkowych przy ul. Katedralnej w Częstochowie.

#### PEKABEX ŁACINA SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Łacina sp. z o. o. co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka jest spółką celową dedykowaną do prowadzenia przyszłych inwestycji deweloperskich. W dniu 10 grudnia 2024 roku odbyło się także Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w spółce, na którym została podjęta uchwała o zmianie nazwy spółki z Intermodal Babimost Logistics Hub Sp. z o.o. na Pekabex Łacina Sp. z o.o., zmiana została zarejestrowana w KRS 3 marca 2025 roku.

#### PEKABEX INWESTYCJE XI SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka celowa zarejestrowana w KRS 25 maja 2021 roku, prowadzi inwestycję deweloperską polegającą na wybudowaniu V i VI etapu osiedla mieszkaniowego Ja\_Sielska w Poznaniu.

#### ORIGIN PEKABEX MECHELINKI SP. Z O.O.

Pekabex posiada bezpośrednio ok. 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Spółka jest Komplementariuszem w Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. sp. k.

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

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

#### REVITAL OPERATOR SP. Z O. O.

Origin Pekabex Mechelinki sp. Z o. o. sp. K. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Revital Operator sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została powołana do administrowania Kompleksem Centrum Origin Mechelinki.

#### PEKABEX INWESTYCJE XII SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została zarejestrowana w KRS dnia 2 czerwca 2021 roku. Spółka celowa, która prowadzi inwestycję deweloperską polegającą na wybudowaniu budynków mieszkalnych w Pruszkowie.

#### URBAN PROPERTY SP. Z O. O.

Pekabex posiada 100% udziałów w spółce Urban Property sp. z o.o. Z dniem 22 kwietnia 2021 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zakupiła na podstawie umowy sprzedaży 100% udziałów w spółce Kinglet 29 sp. z o.o. przejmując tym samym 100% kontrolę nad Spółką. 8 czerwca 2021 roku w KRS zarejestrowano zmianę nazwy spółki z Kinglet 29 sp. z o.o. na Pekabex Inwestycje XIII sp. z o.o. Spółka połączyła się 2024 roku z dwiema innymi spółkami celowymi, które zakończyły realizację projektów mieszkaniowych. W dniu 18 grudnia 2024 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w spółce, na którym została podjęta uchwała o zmianie nazwy spółki z Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o. na Urban Property sp. z o.o., zmiana została zarejestrowana w KRS 17 lutego 2025 roku.

#### PEKABEX INWESTYCJE XIV SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o.o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została zarejestrowana w KRS dnia 29 czerwca 2021 roku. Spółka jest spółką celową dedykowaną do inwestycji deweloperskich.

#### PEKABEX DREWNICKA SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o.o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Drewnicka sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została zarejestrowana w KRS 30 czerwca 2021 roku. W dniu 14 stycznia 2025 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w spółce, na którym została podjęta uchwała o zmianie nazwy spółki z Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o. na Pekabex Drewnicka sp. z o.o., zmiana została zarejestrowana w KRS z dniem 3 marca 2025 roku.

#### PEKABEX INWESTYCJE XVI SP. Z O. O.

Spółka została utworzona 22 czerwca 2021 roku i zarejestrowana w KRS 8 września 2021 roku. W dniu 13 grudnia 2024 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S. A. zbyła całość udziałów Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o. na rzecz EQUES Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Grupa posiada kontrolę nad spółką i podlega ona pełnej konsolidacji. Spółka jest spółką celową dedykowaną do inwestycji deweloperskich.

#### PEKABEX INWESTYCJE XVII SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o.o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka jest Komplementariuszem w spółce Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o. S.K.A. . Spółka została utworzona 12 sierpnia 2022 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 26 października 2022 roku.

#### PEKABEX INWESTYCJE XVIII SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o.o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została utworzona 12 sierpnia 2022 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 26 października 2022 roku.

#### PEKABEX INWESTYCJE XVII SP. Z O.O. S.K.A.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji jako akcjonariusz spółki Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o. S.K.A. oraz sprawuje pośrednią kontrolę poprzez jedyne komplementariusza Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o. będąc posiadaczem 100% udziałów w tej spółce. Uprawnia to Pekabex do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Do 15 lutego 2023 roku spółka działała pod nazwą Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.

#### PEKABEX INWESTYCJE XIX SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została utworzona 8 grudnia 2023 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 22 stycznia 2024 roku.

#### PEKABEX MILCZAŃSKA SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Milczańska sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została utworzona 8 grudnia 2023 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 8 stycznia 2024 roku. W dniu 14 stycznia 2025 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w spółce, na którym została podjęta uchwała o zmianie nazwy spółki z Pekabex Inwestycje XX Sp. z o.o. na Pekabex Milczańska sp. z o.o., zmiana została zarejestrowana w KRS 29 stycznia 2025 roku.

#### FALKENSEER GÄRTEN FEA GMBH

Pekabex posiada 100% udziałów w spółce Falkenseer Gärten FEA GmbH. Grupa z dniem 23 listopada 2021 roku zawarła ze spółką prawa niemieckiego FORIS Gründungs GmbH umowę zakupu 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą Lindentor 1089. VV GmbH (po zmianie nazwy Falkenseer Gärten FEA GmbH). Działalność spółki jest skoncentrowana na realizacji projektów deweloperskich. Spółka prowadziła inwestycję polegającą na wybudowaniu apartamentów Stadtvilla w Falkensee w miejscowości Falkensee na przedmieściu Berlina.

#### PEKABEX INWESTYCJE XXI SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XXI sp. z o.o. Spółka została utworzona 14 marca 2025 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 07 maja 2025 roku.

#### PEKABEX MIERZEJA DEVELOPMENT SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Mierzeja Developmentsp. z o.o. Spółka została utworzona 14 marca 2025 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 25 kwietnia 2025 roku.

#### PEKABEX INVESTMENTS W LIKWIDACJI

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Investments w likwidacji. Spółka została utworzona 14 maja 2025 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 21 maja 2025 roku.

#### PEKABEX INWESTYCJE XXIII SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XXIII sp. z o.o. Spółka została utworzona 14 sierpnia 2025 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 03 września 2025 roku.

#### PEKABEX INWESTYCJE XXIV SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XXIV sp. z o.o. Spółka została utworzona 14 sierpnia 2025 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 16 września 2025 roku.

#### PEKABEX INWESTYCJE XXV SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 98% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XXV sp. z o.o. Spółka została utworzona 15 października 2025 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 04 listopada 2025 roku.

#### PEKABEX INWESTYCJE XXVI SP. Z O. O.

Pekabex Development sp. z o. o. posiada bezpośrednio 98% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XXVI sp. z o.o. Spółka została utworzona 15 października 2025 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 30 października 2025 roku.

PEKABEX BIELSKO SP. Z O. O.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Bielsko sp. z o.o. Spółka została utworzona 12 maja 2025 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 28 maja 2025 roku.

#### **1.6. Opis znaczących grup oferowanych produktów lub usług**

Grupa specjalizuje się w produkcji tradycyjnych prefabrykowanych elementów zbrojonych oraz nowoczesnych elementów sprężonych. W zakładach produkcyjnych posiadanych przez Grupę produkowane są elementy wykorzystywane w budownictwie wielokubaturowym (np. hale produkcyjne, magazyny, biura, obiekty handlowe, dworce, parkingi), inżynieryjnym (np. mosty, tunele), a także elementy na potrzeby projektów nietypowych (wieże wiatrowe, budowle wykorzystywane w obronności). W ramach Grupy produkowane są także elementy dla budownictwa mieszkaniowego, w tym stropy, schody i balkony, ale przede wszystkim ściany, w tym ściany pełne oraz trójwarstwowe stosowane jako ściany zewnętrzne wraz z elewacją, wyposażone w instalację elektryczną, posiadające zamontowane okna i parapety zewnętrzne, a także wykończone specjalnymi tynkami strukturalnymi.



## Moce produkcyjne:

### Moce produkcyjne razem:

243 tys. m<sup>3</sup> – struktury i ściany, 995 tys. m<sup>2</sup> – płyty i elementy stropowe, 30 tys. m<sup>3</sup>- elementy tubingowe,  
30 tys. m<sup>3</sup> – elementy wież wiatrowych

#### Gdańsk I

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

#### Gdańsk II

430 tys. m<sup>2</sup> – elementy stropowe  
filigranowe i ściany z podwójnego  
filigranu  
8 tys. m<sup>3</sup> – ściany pełne

#### Poznań

66 tys. m<sup>3</sup> – struktury i ściany  
200 tys. m<sup>2</sup> – płyty stropowe  
30 tys. m<sup>3</sup>- elementy tubingowe  
30 tys. m<sup>3</sup>- elementy wież wiatrowych

#### Mszczonów/ Warszawa

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

#### Bielsko-Biała

30 tys. m<sup>3</sup> – struktury i ściany  
35 tys. m<sup>2</sup> – płyty stropowe

#### Marktzeuln (Niemcy)

35 tys. m<sup>3</sup> – struktury i ściany

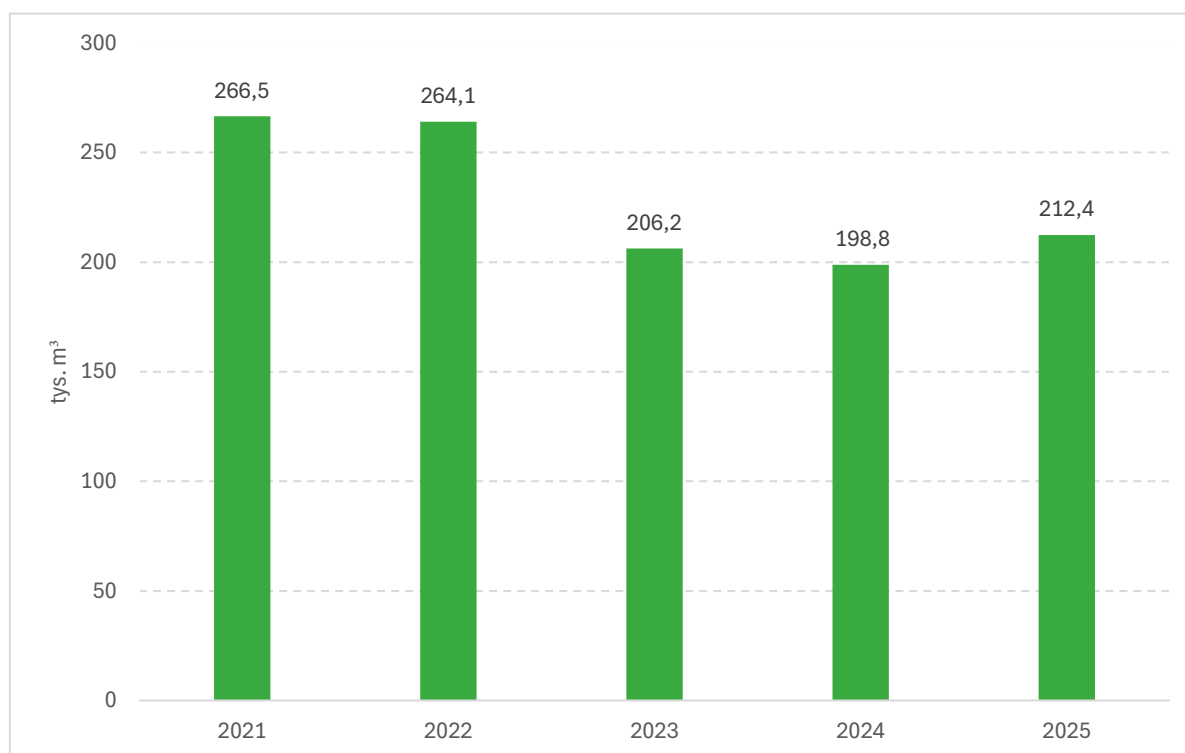
\* Moce przedstawione powyżej to moce wymienne, łączne moce produkcyjne w Grupie kapitałowej to około 340 tys. tys. m<sup>3</sup>

Zakłady produkcyjne Grupy posiadają wyposażenie umożliwiające wytwarzanie elementów o szerokim spektrum wymiarowym, zarówno w technologii zbrojenia tradycyjnego, jak i przy zastosowaniu sprężenia. Nowoczesny sprzęt i rozwinięta technologia pozwalają na produkcję elementów o zwiększonej długości (dźwigary 50 m), jak i o znacznych masach (ponad 100 t). O jakości wytwarzanych prefabrykatów poza specjalistycznym wyposażeniem produkcyjnym decyduje doświadczenie i wysokie kwalifikacje personelu. W ramach Grupy produkowane są również elementy dla budownictwa mieszkaniowego takie jak schody i balkony, płyty stropowe, w których jest możliwość zamontowania instalacji sanitarnych, 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 czy cegłami klinkierowymi. 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 podzielić ze względu na technologię wykonania:

- elementy sprężone, m.in. belki mostowe, dźwigary, płyty TT, belki stropowe, belki dachowe, płatwie, elementy tramwajowe, podwaliny sprężone, słupy wielokondygnacyjne, filigrany sprężone, płyty kanałowe sprężone,
- elementy zbrojone, m.in. słupy prostokątne, słupy okrągłe, stoposłupy (słupy ze stopą fundamentową), ściany pełne, ściany dwuwarstwowe, ściany trójwarstwowe, podwaliny, ściany oporowe, ściany z kruszywem płukanym, ściany z elewacją płukaną, balkony, tubingi, wieże wiatrowe, doki, konstrukcyjne elementy architektoniczne,
- prefabrykaty wykonywane w sposób w pełni zautomatyzowany bazujące na elementach typu „Filigran”.

Całkowity wolumen produkcji w tys. m<sup>3</sup> w latach 2021-2025



## 1.7. Główne produkty wytwarzane przez Pekabex

1. **Ściany.** Pekabex wytwarza prefabrykowane elementy ściennie jedno-, dwu- i trójwarstwowe z warstwą izolacyjną z Neoporu, PIR-u lub wełny mineralnej. Zewnętrzne faktury ścian mogą być jednolite lub posiadać warstwę elewacyjną wykończoną tynkami mineralnymi albo kamieniem płukanym bazaltem, granitem lub innym wyspecyfikowanym kruszywem. Elewacja może także zawierać odciski ozdobnych matryc lub być obłożona cegłą klinkierową. Ściany produkowane są w szerokim zakresie rozmiarów i zastosowań: do obudowy obiektów handlowych, hal przemysłowych, budynków użyteczności publicznej i mieszkaniowych, z przeznaczeniem na wewnętrzne i zewnętrzne ściany nośne, ściany szybów windowych, klatek schodowych.
2. **Elementy z betonu architektonicznego.** Grupa posiada w swojej ofercie elementy prefabrykowane z betonu architektonicznego. Dzięki rozwojowi procesów automatyzacji w budownictwie, betony architektoniczne mogą być wykorzystywane seryjnie w wielkowymiarowych elementach konstrukcyjnych. Ściany warstwowe, okładziny elewacyjne, balkony, konstrukcje szkieletowe (belki i słupy) i inne elementy z barwionego betonu, fakturowane w specjalnie zaprojektowanych matrycach i szalunkach, z możliwością wyeksponowania kruszywa (także różnokolorowego) w procesie płukania, czy z powierzchniami gładkimi o zamkniętej strukturze lub z efektem fotobetonu, to produkty coraz bardziej poszukiwane na rynku.
3. **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. Największe elementy wyprodukowane przez GK Pekabex miały ponad 30 metrów wysokości i przekraczały wagę 100 ton.
4. **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.
5. **Płyty.** Szeroki wachlarz produkowanych przez Grupę płyt obejmuje:
  - płyty kanałowe,
  - płyty TT zbrojone i sprężone,
  - płyty pełne sprężone PS,
  - płyty panwiowe,
  - płyty typu filigran.
6. **Dźwigary dachowe.** Pekabex posiada w ofercie żelbetowe i sprężone dźwigary dachowe o rozpiętościach przekraczających 50 metrów, a także elementy dachowe takie jak: płatwie, podciąg, rygle. Elementy mogą być wyposażone w akcesoria stalowe.
7. **Ściany i płyty stropowe typu „Filigran”.** Ściany z podwójnego filigranu i płyty typu filigran są produkowane w sposób zautomatyzowany w nowym zakładzie produkcyjnym w Gdańsku. Do największych zalet tego produktu należy prosty i szybki montaż oraz jego niewielki ciężar. Elementy typu filigran dedykowane są dla budownictwa mieszkaniowego i biurowego oraz wykorzystywane są do budowy tuneli, silosów, zbiorników, garaży podziemnych czy też zasieków.
8. **Prefabrykaty inżynierskie.** W zakładach produkcyjnych Grupy wytwarzane są prefabrykowane elementy żelbetowe i sprężone o wysokim stopniu zaawansowania technologicznego i projektowego, na potrzeby budownictwa inżynierskiego.
9. **Elementy wież wiatrowych.** Grupa rozpoczęła pierwszą produkcję elementów wież wiatrowych dla klientów w Europie, jest to produkt z dużym potencjałem mając na uwadze obecnie rozstrzygane przetargi jako długoterminową współpracę przy tego typu obiektach.
10. **Inne.** Pozostałe produkty wytwarzane w zakładach produkcyjnych Grupy Pekabex to:
  - przyczółki mostowe,
  - biegi i spoczniki schodowe,
  - balkony,
  - doki,
  - balasty dźwigów,
  - niecki fontann, cokoły,
  - elementy z betonu architektonicznego,
  - oraz inne prefabrykaty, produkowane na życzenie klientów.
11. **Moduły łazienkowe Pekabex.** Dział Badań i Rozwoju Pekabex zakończył w 2023 roku projekt realizowany przy dofinansowaniu z funduszy Unii Europejskiej, polegający na opracowaniu innowacyjnego produktu z zakresu prefabrykowanych modułów łazienkowych. Wskutek przeprowadzonych badań oraz prac rozwojowych, powstał prefabrykowany moduł łazienkowy przeznaczony dla budownictwa mieszkaniowego, użyteczności publicznej oraz części administracyjno-biurowych obiektów przemysłowych. Zalety prefabrykowanego modułu łazienkowego to przede wszystkim kompatybilność, integracja elementów konstrukcyjnych modułu, instalacji oraz wykończenia i wyposażenia „pod klucz” w zoptymalizowanym technologicznie procesie produkcji w nowoczesnym zakładzie prefabrykacji. Do zalet łazienek modułowych należy również wysoka kontrola jakości i redukcja ryzyka, co wiąże się z krótszym czasem realizacji inwestycji przez przyspieszenie montażu już gotowych łazienek oraz ograniczeniem do

minimum prac wykończeniowych na terenie budowy. Dzięki zoptymalizowanej procesowo i materiałowo technologii produkcji uzyskano znaczne oszczędności w zakresie zużycia materiałów oraz wody, co wpływa pozytywnie na proces ograniczenia emisji gazów cieplarnianych.

Opis głównych grup usług świadczonych przez Grupę Pekabex został opisany w dalszej części Sprawozdania w rozdziale „Struktura przychodów Grupy Pekabex ze sprzedaży – segmenty operacyjne”.

### 1.8. Członkostwo w organizacjach oraz otrzymane nagrody i wyróżnienia

Pekabex, jako jedna z 10 największych firm budowlanych w Polsce, jest aktywnym członkiem organizacji i stowarzyszeń, w których działalność czynnie się angażuje, traktując to jako ważny aspekt relacji z otoczeniem i realizację idei odpowiedzialnego biznesu. Główne korzyści wynikające z członkostwa to przede wszystkim możliwość pozyskania wiedzy, bieżący dostęp do informacji branżowych, ale także możliwość dzielenia się wiedzą i pozyskiwania nowych kontaktów i doświadczeń.

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

- Stowarzyszenie Producentów Betonów,
- Polsko-Niemiecka Izba Przemysłowo-Handlowa,
- Pracodawcy Pomorza,
- Fundacja Firmy Rodzinne,
- Güteschutz Beton,
- Wielkopolska Izba Przemysłowo-Handlowa,
- Polsko-Ukraińska Izba Gospodarcza,
- Polish Circular Hotspot,
- Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego,
- Polsko-Luksemburska Izba Gospodarcza,
- Polskie Stowarzyszenie ESG,
- Szwedzko-Polska Izba Handlowa,
- Polsko-Norweska Izba Gospodarcza,
- Polsko-Luksemburska Izba Gospodarcza,
- German Datacenter Association,
- Beskidzka Izba Gospodarcza,
- Konfederacja LEWIATAN

Wśród najważniejszych nagród i wyróżnień, otrzymanych w 2025 roku przez Pekabex, znalazły się:

Laureat Rankingu "Diamenty Forbesa 2025"

Laureat Rankingu „Diamenty Forbesa 2025” Diamenty Forbes 2025 to już 17 edycja tego rankingu. Za każdym razem laureaci wyłaniani są spośród firm, które złożyły sprawozdanie finansowe do KRS lub przesyłały je bezpośrednio do redakcji. Pod uwagę brane są czynniki takie jak: wyniki finansowe z lat 2019-2023, stabilność i wiarygodność finansowa, płynność finansowa oraz potencjał rozwojowy. Finalnie Diamentami Forbesa nagradzane są przedsiębiorstwa o dodatnim wyniku finansowym i o współczynniku ryzyka współpracy wyższym niż 4 obliczanym według kryteriów firmy Dun & Bradstreet współtworzącej ranking z redakcją Forbes.

## 2. Strategia i rozwój Grupy Pekabex

### 2.1. Strategia Grupy Pekabex

Misja Grupy:

Wierzymy, że prefabrykacja jest technologią przyszłości w budownictwie

Wizja Grupy:

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

Celem strategicznym Grupy jest bezpieczny, uwzględniający oczekiwania akcjonariuszy, klientów i innych grup interesariuszy, bazujący na zdrowej, kompetentnej organizacji i zasobach wewnętrznych, wspierany przez stabilne zaplecze finansowe oraz odpowiednie procesy wewnętrzne rozwój.

Strategiczne kierunki działań w ramach realizacji tego celu to przede wszystkim w ramach działań ukierunkowanych na klienta:

- Wzrost i dywersyfikacja sprzedaży, również poprzez ekspansję zagraniczną.
- Wzrost łańcucha wartości, głównie poprzez oferowanie kompleksowych rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo i funkcjonalność obiektów przy jak najbardziej ograniczonym wpływie działalności na środowisko naturalne.
- Dostarczanie nowoczesnych technologii.
- Rozwój potencjału technicznego (doskonałość techniczna), operacyjnego i finansowego Grupy.
- Elastyczność działania przy jednoczesnej sprawności operacyjnej i optymalizacji kosztowej.
- Budowanie zaufania do marki.
- Uwzględnianie celów zrównoważonego rozwoju w podejmowaniu decyzji biznesowych.

Działania ukierunkowanych na ludzi:

- Otwarta komunikacja i współpraca pomiędzy działami w procesach i projektach.
- Jasne procedury, zależności organizacyjne i zasady działania w Grupie.
- Promowanie inicjatyw i elastyczności.
- Rozwój kompetencji pracowników, niezbędnych do realizacji strategii i celów organizacji.
- Budowa satysfakcji i zaangażowania pracowników.
- Przestrzeganie zasad Kodeksu Etyki Pekabex oraz zdefiniowanych w nim wartości, jakimi są szacunek, uczciwość, odpowiedzialność, doskonalenia i otwarta komunikacja.

Działania ukierunkowanych na procesy wewnętrzne:

- Zwiększenie i dywersyfikacja sprzedaży przy ciągłym monitorowaniu efektywności operacyjnej i optymalizacji kosztów.
- Ekspansja zagraniczna w Skandynawii i Europie Zachodniej.
- Rozwój w segmencie mieszkaniowym w Polsce. Zbliżenie się do klienta docelowego.
- Rozwój segmentu realizacji kontraktów budowy obiektów niemieszkaniowych („System Hal Pekabex<sup>®</sup>”, System Parkingów Pekabex<sup>®</sup>, System Pekabex<sup>®</sup> Obiekty Biurowe, System Pekabex<sup>®</sup> Budynki Mieszkalne, generalne wykonawstwo inwestycji).

Wzrost skuteczności i efektywności procesu proaktywnej sprzedaży:

- Rozwój produktów i technologii, tworzenie standardów w technologiach budowlanych.
- Rozwijanie kompleksowych usług i rozwiązań w formule generalnego wykonawstwa, w tym łączących różne technologie, oraz rozwój działalności związanej z realizacją projektów deweloperskich, również tych na własny rachunek.
- Tworzenie innowacyjnych rozwiązań konstrukcyjnych i produkcyjnych jako produktów Grupy w ramach działającego w grupie od 2017 roku Centrum Badawczo-Rozwojowego. Opracowywanie nowoczesnych, innowacyjnych produktów i udoskonalanie procesów produkcyjnych w celu ograniczenia wpływu działalności Grupy na środowisko naturalne m.in. poprzez obniżenie śladu węglowego produktów (innowacyjne rozwiązania technologiczne oraz energooszczędne i niskoemisyjne materiały).
- Kontynuacja procesu rozwoju działu projektowego, dzięki czemu Grupa będzie umacniać przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.
- Wprowadzanie produktów wymagających większego nakładu pracy (np. ściany z zamontowanymi oknami, łązanki modułowe) i bardziej skomplikowanych technicznie (np. tubingi, belki mostowe MGT, serwerownie) oraz innowacyjnych.

W efekcie celem Grupy jest:

Uzyskanie przewagi operacyjnej poprzez:

- Wyznaczenie kluczowych wskaźników efektywności dla poszczególnych procesów, monitorowanie ich jakości i efektywności.
- Rozbudowa systemu monitorowania procesów, w tym projektowania, produkcji i realizacji kontraktów, w oparciu o kluczowe wskaźniki efektywności (np. koszty pracy na m3 produkcji), z wykorzystaniem takich narzędzi jak systemy raportowania oraz controllingu.
- Wdrożenie kompleksowych rozwiązań informatycznych, ułatwiających przepływ informacji i zwiększających wydajność (np. produkcyjną) oraz możliwości wykorzystania posiadanych danych do lepszego dopasowania produktów i usług do potrzeb rynku. Informatyzacja, wdrożenie systemów typu ERP.
- Rozwijanie konstrukcji opartych na powtarzalnych elementach, w celu standaryzacji produkcji. Inwestowanie w szalunki standardowe i modułowe, które umożliwiają produkcję wszystkich elementów zgodnie z przyjętą standaryzacją, może przynieść pozytywne efekty. Dzięki tym działaniom Grupa może skracać czas potrzebny na przygotowanie produkcji, ale również zmniejszać koszty budowy szalunków. W efekcie oferta Grupy staje się coraz bardziej elastyczna i tańsza niż oferta konkurencji.
- Automatyzacja i mechanizacja procesów mająca na celu poprawę efektywności, jakości oferowanych produktów i usług, jak również ograniczenie zapotrzebowania na pracę ludzką, głównie na stanowiskach produkcyjnych, co stanowi odpowiedź na problem braku wykwalifikowanych pracowników niższego szczebla.
- Digitalizacja i usprawnienie procesów.
- Efektywne zarządzanie łańcuchem dostaw.
- Rozbudowa mocy produkcyjnych w posiadanych zakładach.
- Dążenie do redukcji śladu węglowego produktów, promowania gospodarki o obiegu zamkniętym oraz zwiększania efektywności energetycznej. Promocja technologii prefabrykacji jako odpowiedzi na wyzwania rynku budowlanego związane ze zrównoważonym budownictwem.

Uzyskanie przewagi rynkowej poprzez:

- Rozwój w segmencie budownictwa mieszkaniowego w Polsce i rozwój oferty dla tego segmentu.
- Rozwój sprzedaży P.Homes – systemu domów jednorodzinnych z prefabrykatów betonowych.

- Wzrost poziomu skuteczności sprzedaży.
- Zwiększanie sprzedaży na rynku skandynawskim i niemieckim, w szczególności poprzez oferowanie coraz bardziej zaawansowanych i kompleksowych rozwiązań w zakresie prefabrykacji, jak również rozwiązań inżynieryjnych.
- Wykorzystanie dokonanej akwizycji na rynku niemieckim w celu dalszego rozwoju i umocnienia pozycji Pekabex w Niemczech.
- Prowadzenie aktywnych działań mających na celu popularyzację prefabrykacji za pomocą wykładów, prelekcji oraz publikacji. Pekabex dociera do projektantów, inwestorów i generalnych wykonawców z informacjami na temat oferowanych przez siebie rozwiązań.

Uzyskanie przewagi finansowej poprzez:

- Bezpieczny, stabilny i odporny na ryzyka rozwój – przy zachowaniu płynności i kontroli kosztów, co zapewnia elastyczność działania w zmiennym otoczeniu gospodarczym.
- Rozwój oparty o długoterminowe planowanie, analizę rentowności oraz dywersyfikację źródeł finansowania.
- Zwiększenie i dywersyfikacja sprzedaży przy ciągłym monitorowaniu efektywności operacyjnej i optymalizacji kosztów.
- Tworzenie kompetencji zarządzania kapitałem.
- Zwiększenie rentowności kontraktów.
- Realizacja integracji w dół łańcucha wartości, zwiększenie sprzedaży do klienta docelowego.

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

W 2025 roku Grupa opracowała i konsekwentnie realizowała plan transformacji, który kontynuuje również w roku 2026.

Działania planu są skupione wokół kilku kluczowych obszarów operacyjnych a mianowicie:

- a) poprawie marżowości poprzez wzrost cen sprzedaży i obniżenie kosztów,
- b) poprawie CF poprzez odpowiednie wykorzystanie i zagospodarowanie posiadanych aktywów,
- c) rozwój strategicznych czynników wzrostu takich jak budownictwo systemowe.

Szerszy opis podjętych działań znajduje się w rozdziale 3.6 niniejszego raportu.

## 2.2. 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. Wyodrębnienie dedykowanej tym pracom jednostki i określenie agendy jej dalszych prac pozwoliło na dalszy rozwój i usystematyzowania tych działań oraz na odzwierciedlenie założeń strategicznych Pekabex.

Osiągnięcie celów strategicznych wymaga centralizacji i rozwoju obszaru badawczo – rozwojowego Grupy i powołanie multidyscyplinarnej jednostki integrującej oraz rozwijającej dotychczasowo podejmowane działania innowacyjne, badającej technologie, procesy i produkty sektora budowlanego, w szczególności związane z produkcją elementów prefabrykowanych. Utworzenie dedykowanej struktury poświęconej B+R jest praktyką stosowaną przez najbardziej innowacyjne firmy w skali światowej. Prowadzenie tego rodzaju prac, tj. działań o wysokim poziomie ryzyka i często dłuższym, niż standardowy, horyzoncie czasowym, wymaga odmiennego podejścia, niż w przypadku standardowej działalności biznesowej. Dedykowane procesy zarządzania projektami, tworzenie zespołów składających się z pracowników odpowiedzialnych za różne obszary działalności firmy, zarządzanie dyfuzją know-how z otoczenia czy portfelowa ocena prowadzonych działań są najbardziej efektywnie implementowane i zarządzane w ramach osobnej jednostki organizacyjnej przedsiębiorstwa.

Zarząd Grupy uważa, że innowacyjne rozwiązania technologiczne, procesowe i produktowe są przyszłością branży budowlanej. Tylko ten kierunek rozwoju pozwala na wyjście naprzeciw oczekiwaniom rynku i wyzwaniom jakie stają przed branżą, takim jak transformacja energetyczna (nisko-, zeroemisyjne budynki), zrównoważony rozwój (gospodarka obiegu zamkniętego, zmniejszenie śladu węglowego produktów, zmniejszenie uciążliwości placu budowy, ochrona bioróżnorodności), zmiana koncepcji urbanistycznych (15 minutowe miasto, koncepcja zielonych miast, infrastruktura

rowerowa), zmiany demograficzne (niż demograficzny, mniejsze zasoby kapitału ludzkiego, migracje ludności), czy procesy deglobalizacji i geopolityczne (zmiany w łańcuchach dostaw). Z perspektywy nowych wyzwań kluczowe stają się poszukiwanie i tworzenie nowych technologii, dlatego na szczeblu zarządu powstało stanowisko Dyrektora Rozwoju, które ma za zadanie koordynację i tworzenie innowacyjnych koncepcji rozwiązań technologicznych dla zakładów produkcyjnych Grupy.

Działalność badawczo-rozwojową wspomaga jej usystematyzowanie, w tym wyodrębnienie dedykowanej jednostki i określenie agendy jej prac, dlatego w ramach Grupy utworzono Centrum Badawczo-Rozwojowe. W 2017 roku Pekabex Bet otrzymała dofinansowanie z Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 w ramach działania 2.1 Wsparcie inwestycji w infrastrukturę B+R przedsiębiorstw. Środki przyznano na realizację innowacyjnego projektu o nazwie „Utworzenie Centrum Badawczo-Rozwojowego („Centrum B+R”) w strukturze Pekabex Bet S.A.”. Dzięki powołaniu Centrum B+R Grupa uczestniczy we wzmacnianiu innowacyjności rodzimej gospodarki i promowaniu prac badawczo-rozwojowych na terenie naszego kraju. Centrum współpracuje z wyższymi uczelniami technicznymi w całej Polsce. Prace Centrum B+R umacniają pozycję konkurencyjną Grupy dzięki generowaniu zindywidualizowanych rozwiązań, odzwierciedlających potrzeby finalnych użytkowników w Polsce oraz na rynkach europejskich (głównie niemieckim i skandynawskim). Podejmowane projekty rozwojowe mają za zadanie zwiększenie liczby skomercjalizowanych innowacyjnych produktów/technologii, co będzie miało bezpośredni pozytywny wpływ na pozycję Grupy na rynku oraz jej wyniki finansowe.

Głównymi celami Grupy związanymi z Centrum Badawczo-Rozwojowym są:

- Realizacja planów w zakresie prac B+R we współpracy z podmiotami zewnętrznymi.
- Dalsze zwiększenie zastosowania nowoczesnej prefabrykacji betonowej w budownictwie, szczególnie mieszkaniowym, co pozwoli Grupie na udział w realizacji rządowych oraz samorządowych programów rozwoju mieszkalnictwa i umożliwi lepsze zaspokojenie zapotrzebowania rynku na nowoczesne, dostępne cenowo mieszkania.
- Redukcja kosztów inwestycji budowlanych dzięki wykorzystaniu własnych, innowacyjnych rozwiązań i usprawnieniu procesów.
- Skrócenie czasu niezbędnego na realizację procesów budowlanych dzięki wykorzystaniu innowacyjnych połączeń, istotnie przyspieszających montaż na placu budowy; realizacja projektu umożliwi Grupie samodzielnie produkowanie takich połączeń, co zminimalizuje ryzyko opóźnień występujące w przypadku poddostawców.
- Dostosowanie procesu produkcyjnego do zmniejszającej się dostępności siły roboczej, m.in. dzięki automatyzacji, czemu towarzyszyć będzie poprawa wydajności i parametrów jakościowych oraz wyeliminowanie błędów.
- Zwiększanie udziału rozwiązań bardziej przyjaznych środowisku (np. badania nad zastosowaniem w prefabrykacji ekologicznego betonu).
- Integracja personelu B+R, dotychczas prowadzącego prace badawczo-rozwojowe w ramach rozproszonego Działu Projektowego.
- Wzbogacenie posiadanej aparatury o zaawansowany sprzęt badawczo-rozwojowy, umożliwiający podejmowanie prac B+R w nieosiągalnych dotąd obszarach.
- Modernizacja posiadanej infrastruktury w celu stworzenia odpowiednich warunków do instalacji aparatury oraz przygotowania stanowisk do pracy specjalistycznego personelu B+R.

W ramach obranej przez Zarząd strategii w zakresie automatyzacji produkcji w fabrykach w 2020 roku powstała w strukturze organizacyjnej Grupy jednostka Pekabex Engineering dedykowana m. in. do zadań związanych z realizacją tej strategii. Zarząd Grupy uważa, że przyszłość należy do nowych technologii, dlatego w Pekabex Engineering są zatrudnieni wysokiej klasy specjaliści, których podstawowym aspektem pracy jest dążenie do usprawniania, ulepszania i doskonalenia procesów produkcyjnych w oparciu o innowacyjne rozwiązania. Zespół składa się z inżynierów, w tym konstruktorów i automatyków, którzy realizują procesy projektowania i rozwoju maszyn i urządzeń produkcyjnych, przygotowują ich specyfikację, a także dokonują instalacji, rozruchu i pomiarów. Pekabex Engineering opracował ponad 250 projektów inżynierskich, z czego zdecydowana większość została wdrożona do praktyki przemysłowej, a część pozostaje w trakcie realizacji lub fazy testów; do części z nich zostały złożone wnioski o udzielenie patentu w celu objęcia ich ochroną prawną, wnioski są w trakcie procedowania przez Urząd Patentowy.

Do kluczowych osiągnięć zespołu należą m.in.: automatyzacja węzła betoniarskiego poprzez nadanie nowej kinetyki ruchu oraz wdrożenie systemu zdalnego sterowania z poziomu aplikacji mobilnej; opracowanie automatycznie składanego rdzenia formy do modułów łazienkowych; konstrukcja maszyny do przeciągania strun na liniach sprężonych; opracowanie

autonomicznego wózka do transportu obciążnika na liniach płyt kanałowych, współpracującego z piłą i umożliwiającego pracę bez udziału operatora; zaprojektowanie 10-komorowej formy bateryjnej do produkcji słupów, z indywidualnym sterowaniem burtami z pulpitu operatorskiego oraz pilota bezprzewodowego; a także giętarki do siatek umożliwiającej automatyczne wykonanie 12-metrowych koszy zbrojeniowych.

Wśród opracowanych projektów znajdują się również: systemy transportu wewnętrznego dla prefabrykacji, zautomatyzowane stanowiska produkcyjne, urządzenia do formowania i obróbki elementów betonowych, rozwiązania poprawiające ergonomię i bezpieczeństwo pracy, systemy sterowania i monitorowania procesów produkcyjnych, a także innowacyjne formy i oprzyrządowanie technologiczne dla różnych typów prefabrykatów. W fazie testów i dalszego rozwoju znajduje się linia karuzelowa obejmująca zintegrowany zestaw urządzeń, takich jak: palety produkcyjne, wózki do transportu poprzecznego i wzdłużnego (central shifter), systemy zmiany orientacji palet (poziom-pion), olejarki z funkcją czyszczenia, pozycjonery, rozściełacze do betonu, curing, chamber oraz stacje wibracyjne. Całość stanowi kompleksowe rozwiązanie wpisujące się w kierunek pełnej automatyzacji i cyfryzacji procesów produkcyjnych. Realizowane projekty stanowią istotny wkład w rozwój nowoczesnych technologii prefabrykacji, zwiększając efektywność, powtarzalność oraz jakość produkcji, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów operacyjnych i wpływu na środowisko..

Grupa od lat prowadzi prace nad rozwojem technologii prefabrykacji. By skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Do tej pory Grupa zgłosiła do Urzędu Patentowego 20 wzorów użytkowych, z czego otrzymała 17 praw ochronnych i oczekuje na rozpatrzenie pozostałych wniosków. Ponadto, Grupa w 2021 roku zakupiła od podmiotu zewnętrznego 1 wzór użytkowy. Grupa otrzymała 2 patenty i nadal oczekuje na wydanie patentów dla 6 zgłoszonych do rejestracji wynalazków (1 zgłoszony w 2017 roku, 1 w 2019 roku, 1 w 2020 roku, 1 w 2021 roku, 1 w 2022 roku oraz 1 w 2023 roku). Do Urzędu Patentowego w 2005 roku Grupa zgłosiła 2 znaki towarowe (ochrona została przyznana w 2007 roku) a w 2019 roku zgłoszono kolejne 3 (ochrona została przyznana w 2020 roku), przy czym 1 znak towarowy został zgłoszony do Urzędu Patentowego Rzeczypospolitej Polskiej, a 2 do Urzędu Unii Europejskiej ds. Własności Intelektualnej. 22 stycznia 2025 roku EUIPO zarejestrował prawo ochronne dla znaku towarowego w spółce Green Logistics Development należącej do GK Pekabex.

Głównym celem prac badawczo-rozwojowych jest usprawnienie procesu produkcji poprzez ustandaryzowanie elementów oraz ich układów, a także przyspieszenie procesu montażu na placu budowy. Zarząd Grupy jest ponadto przekonany, że osiągnięcie jak największej powtarzalności procesów będzie sprzyjać podniesieniu precyzji wykonania, samodzielnej produkcji większości elementów i akcesoriów oraz obniżeniu kosztów jednostkowych.

Pod koniec 2023 roku Pekabex nawiązał współpracę z Politechniką Gdańską w ramach projektu WECHULL+ dotyczącego opracowania zrównoważonego materiału betonowego do konstrukcji nośnych dla morskiej energetyki odnawialnej. Działania po stronie Pekabex BET S.A., zgodnie z harmonogramem, rozpoczęły się pod koniec 2025 roku i potrwać do grudnia 2026 roku. Koszty kwalifikowane Spółki zaplanowane są na 633 tys. zł, z czego dofinansowanie stanowi 412 tys. zł. Celem projektu jest opracowanie niskoemisyjnego, cyrkularnego betonu o obniżonym śladzie węglowym oraz weryfikacja jego zastosowania w pływających konstrukcjach dla sektora offshore. W ramach projektu powstaną dwa prototypy w skali pomniejszonej, które zostaną poddane badaniom w środowisku morskim. Projekt obejmuje także symulacje numeryczne i wykorzystanie metod uczenia maszynowego do oceny trwałości materiału i zachowania konstrukcji w warunkach eksploatacyjnych.

W trzecim kwartale 2024 roku, Grupa podpisała umowy na dofinansowanie do dwóch złożonych i zaakceptowanych wniosków w ramach I Priorytetu Programu Fundusze Europejskie Dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027 (FENG). Pierwszy z nich to „Opracowanie w ramach prac B+R innowacyjnego systemu budownictwa prefabrykowanych hal przemysłowych opartego o autorskie rozwiązania materiałowe, konstrukcyjne i informatyczne PEKABEX BET S.A. wraz ze opracowaniem proekologicznej zautomatyzowanej technologii produkcji”. Projekt rozpoczął się 1 grudnia 2023 roku i potrwa do 30 września 2027 roku. Koszt realizacji projektu wynosi 17 010 tys. zł (koszty kwalifikowane), a przyznane dofinansowanie na ten cel wynosi 6 847 tys. zł. Drugi projekt to „Innowacyjny system prefabrykowanych cienkościennych ścian trójwarstwowych dla budownictwa pasywnego wykorzystujący metodę sprężenia chemicznego na bazie mieszanek CSA”. Projekt rozpoczął się od 1 czerwca 2024 i potrwa do 31 marca 2027 roku. Koszt realizacji projektu wynosi 17 397 tys. zł (wydatki kwalifikowane), a

przynane dofinansowanie na ten cel wynosi 8 893 tys. zł. Projekt będzie realizował głównie moduł badawczo-rozwojowy. Projekt obejmuje opracowanie innowacyjnego w skali międzynarodowej systemu prefabrykowanych ścian trójwarstwowych o pocienionej warstwie elewacyjnej wykonanej po raz pierwszy w branży prefabrykacji w technologii sprężenia chemicznego na bazie mieszanki CSA.

W 2025 roku przedstawiciele Grupy uczestniczyli w szkoleniach, webinarach oraz konferencjach branżowych i naukowo-technicznych, występując jako prelegenci, autorzy i współautorzy referatów oraz publikacji. Aktywność obejmowała m.in. udział w wydarzeniach takich jak 8th International RILEM Workshop on Concrete Behaviour due to Fire Exposure, Fire Security Expo 2025, ICCX Central Europe 2025, IV Konferencja Naukowo-Techniczna Bezpieczeństwo Pożarowe Obiektów Budowlanych oraz Dni Betonu 2025. Działania te dotyczyły m.in. prefabrykacji, bezpieczeństwa pożarowego, technologii betonu i innowacji w budownictwie.

### 2.3. Zintegrowany System Zarządzania

Grupa Pekabex dostarcza klientom najwyższej jakości produkty i usługi, dążąc jednocześnie do minimalizacji negatywnego wpływu działalności Grupy na środowisko naturalne oraz z zachowaniem wysokich standardów bezpieczeństwa i higieny pracy. Grupa posiada Zintegrowany System Zarządzania (ZSZ), dzięki któremu zarządzanie kluczowymi procesami w Grupie odbywa się w sposób całościowy. Wpisuje się to w strategię ciągłej poprawy efektywności operacyjnej i doskonalenia się organizacji. Zintegrowany System Zarządzania Grupy Pekabex obejmuje:

#### System Zarządzania Jakością według ISO 9001

Systemu Zarządzania Jakością wspiera optymalizację działań i procesów w Grupie, a także dzięki pogłębionej analizie kontekstu organizacji oraz oczekiwań interesariuszy, umożliwia jeszcze większe nakierowanie działań na potrzeby odbiorców. Dodatkowo, identyfikacja ryzyka i szans, które mogą potencjalnie wpływać na działalność Grupy, zwiększa efektywność i powtarzalność realizowanych procesów.

#### System Zarządzania Środowiskowego według ISO 14001

Wymagania Systemu Zarządzania Środowiskowego dotyczą systematycznego dostosowywania metod planowania i prowadzenia procesów w organizacji do standardów zrównoważonego rozwoju. Dodatkowo ważnym elementem Systemu jest podnoszenie świadomości ekologicznej wśród pracowników i interesariuszy zewnętrznych.

#### System Zarządzania Bezpieczeństwem i Higieną według ISO 45001

Głównym zadaniem Systemu Zarządzania BHP jest wspomaganie działań na zakresie poprawy bezpieczeństwa i higieny pracy. System w oparciu o przepisy prawne, a także identyfikację zagrożeń, ocenę ryzyka zawodowego oraz ocenę ryzyka i szans w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, tworzy skuteczne narzędzie prewencji wypadkowej oraz pozwala efektywnie zarządzać bezpieczeństwem pracowników.

#### Zarządzanie jakością w zakładach produkcyjnych

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

Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 roku oraz Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o wyrobach budowlanych z aktualnymi zmianami. Bieżącą kontrolę nad jakością produkcji żelbetowych prefabrykatów, na wszystkich etapach procesu w każdej z 6 fabryk, sprawują Działy Produkcyjne, a w zakresie kontroli spełnienia wymagań jakościowych Działy Kontroli Jakości. Kontrola ta realizowana jest na podstawie zapisów w procedurach Zakładowej Kontroli Produkcji (ZKP). Zakresy produkcji i kontroli opisane w systemie procedur ZKP określają technologię produkcji, zasady nadzoru

i wskazują wykonanie niezbędnych badań stali zbrojeniowej i betonu. Jakość wyrobu, kontrola produkcji oraz ocena zgodności wymagań jest analizowana według standardów określonych w dokumentacji technicznej w zakresie akceptowanego poziomu jakości, wymaganych tolerancji, co stanowi podstawę do zwolnienia wyrobu do dalszej przeróbki lub do magazynu wyrobów gotowych.

#### 2.4. Łańcuch dostaw

Łańcuch dostaw Grupy opiera się na stabilnym i zdywersyfikowanym portfelu partnerów, zapewniających dostęp do kluczowych surowców i materiałów wykorzystywanych w produkcji prefabrykatów – przede wszystkim stali, cementu oraz kruszyw. Rozproszona struktura dostawców minimalizuje ryzyko uzależnienia od pojedynczych podmiotów i umożliwia elastyczne reagowanie na zmiany rynkowe. Zakupy realizowane są na podstawie umów o współpracy zawieranych z wieloletnimi partnerami w obszarach strategicznych kategorii, takich jak stal, cement, kruszywa, sklejka, akcesoria montażowe, chemia budowlana, izolacje czy logistyka transportowa. Umowy ramowe określają podstawowe zasady współpracy – w tym terminy płatności, warunki skonta oraz limity kredytowe – natomiast same dostawy realizowane są w oparciu o bieżące zamówienia.

W 2025 roku zdecydowana większość dostaw pochodziła od dostawców krajowych. Dostawcy zagraniczni pochodzili głównie z Niemiec, Włoch, Francji, Holandii, Węgier, Słowacji oraz Chin które stanowią coraz większy procentowy udział zagranicznych zakupach. Grupa konsekwentnie rozbudowuje zarówno bazę dostawców europejskich, jak i współpracę z rynkami pozaeuropejskimi, co zwiększa bezpieczeństwo dostaw i pozwala na optymalizację cenową.

Centralizacja procesów zakupowych w Dziale Zakupów w Poznaniu zapewnia jednolite standardy działania oraz spójność realizowanych procedur. Zakupy prowadzone są z wykorzystaniem nowoczesnych narzędzi, w tym platformy zakupowej usprawniającej komunikację z dostawcami oraz przetwarzanie ofert. Coraz większe znaczenie zyskują również rozwiązania oparte na AI, wspierające prognozowanie popytu, planowanie zapasów i optymalizację łańcucha dostaw. Uzupełnieniem tego modelu jest wyspecjalizowany ośrodek zakupowy funkcjonujący w Dziale Generalnego Wykonawstwa, odpowiedzialny za logistykę materiałową w projektach realizowanych w formule generalnego wykonawstwa.

Do najbardziej złożonych kategorii zakupowych należą zakupy dla Działu Utrzymania Ruchu – obejmujące specjalistyczne maszyny, urządzenia i części zamienne, które często wymagają wiedzy technicznej oraz szybkich terminów realizacji. Wysoki poziom skomplikowania dotyczy również zakupu kruszyw, żwirów i piasków, ze względu na konieczność indywidualnego podejścia logistycznego do każdego zakładu produkcyjnego. W celu optymalizacji kosztowej Grupa regularnie korzysta z transportów całopociągowych, umożliwiających dostawy ponad 2000 ton kruszywa w jednej dostawie co wpływa na dużą optymalizację kosztową nie wspominając o kwestii środowiskowej.

W obszarze zakupów zagranicznych – zwłaszcza stali, sklejki, izolacji termicznych czy wybranych środków trwałych – kluczowe znaczenie ma monitorowanie cen energii, paliw i kursów walut. Zmienność otoczenia wymusza precyzyjne planowanie i wcześniejsze zabezpieczanie dostaw. Przykładem jest reorganizacja strategii zakupowej sklejki po wprowadzeniu zakazu importu z Rosji – konieczne było rozwinięcie współpracy z producentami azjatyckimi w zakresie mniej wymagających odmian tego materiału. Najbardziej powtarzalne i najmniej pracochłonne pozostają zakupy chemii do betonu, drewna, elementów złącznych czy paliw – procesy w tych obszarach są standaryzowane.

W 2025 roku baza dostawców Grupy liczyła około 700 aktywnych podmiotów, z którymi zrealizowano 10 363 zamówienia. Na strukturę łańcucha dostaw nadal wpływają wydarzenia geopolityczne – pandemia COVID-19, wojna w Ukrainie oraz obecne napięcia na Bliskim Wschodzie. Zaburzenia logistyczne wynikające z ograniczeń w handlu z rynkami Europy Wschodniej czy niestabilnych dostaw spoza Europy spowodowały konieczność dalszego wzmocnienia odporności łańcucha dostaw. Wypracowane procedury i wysoki poziom koordynacji działań zakupowych umożliwiają jednak skuteczne redukcje ryzyka i szybkie wdrażanie alternatywnych rozwiązań, nawet w nieprzewidywalnych warunkach rynkowych.

Proces kwalifikacji dostawców prowadzony jest zgodnie z normą ISO 9001:2015. Grupa współpracuje wyłącznie z dostawcami znajdującymi się na liście kwalifikowanych, tworzonej na podstawie kwestionariuszy weryfikowanych przez Dział Zakupów

oraz Dział Kontroli Jakości. W przypadku materiałów strategicznych ich jakość jest dodatkowo kontrolowana przez akredytowane laboratoria. Dostawcy poddawani są również okresowej ocenie zgodnie z wymaganiami ISO – analiza obejmuje nie tylko parametry jakościowe, lecz także rozwój partnerskich relacji i ciągłe doskonalenie procesów zakupowych w całym łańcuchu dostaw.

Realizacja dostaw do kontrahentów to bardzo istotny element łańcucha dostaw. Transport na budowy jest realizowany przez zewnętrzne podmioty (outsourcing), 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, przeznaczonych dla elementów, których gabaryty mieszczą się w skrajni tego typu zestawu: 13,6 m długości, 2,45 m szerokości, 2,6 m wysokości. Równie często Grupa korzysta z naczep typu „platforma”, charakteryzujących się podobną ładownością w kontekście wymiarów i wagi; widoczną różnicą jest jednak brak plandeki, co umożliwia szybszy załadunek/ rozładunek elementów, niekiedy oscylujących w skrajni naczepy 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 do 100 ton, wysokości do 4 metrów czy długości całkowitej powyżej 40 metrów. Do tego typu taboru zaliczane są m.in. Obładery 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.

## 3. Działalność Grupy Kapitałowej Pekabex w roku 2025

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

Rok 2025 był kolejnym trudnym okresem dla branży budowlanej, w tym również dla Grupy Pekabex. Według danych dotyczących dynamiki produkcji budowlano-montażowej za cały 2025 rok, w porównaniu z 2024 rokiem odnotowano wzrost na poziomie zaledwie 0,7%. W 2025 roku firmy budowlane w największym stopniu odczuwały nadal wysokie koszty pracy, które wzrosły średnio o 8–10% r/r, oraz presję cenową ze strony zamawiających, wynikającą z ostrożności inwestorów i ograniczonej dostępności finansowania. Koszt kapitału pozostawał wysoki mimo stopniowego obniżania stóp procentowych, co nadal ograniczało inwestycje prywatne, szczególnie w budownictwie mieszkaniowym. Na korzyść działała stabilizacja cen materiałów budowlanych — po wcześniejszych dynamicznych wzrostach — ich średni poziom w 2025 roku był wyższy jedynie o 1–2% r/r, co stanowiło najmniejszy wzrost od pięciu lat.

Sektor budowlany w Polsce kontynuował okres spowolnienia rozpoczęty w 2023 roku, choć jego skala była mniejsza niż w latach poprzednich. Wpływ na sytuację miało wolniejsze niż zakładano uruchamianie środków unijnych, co przesunęło start wielu projektów infrastrukturalnych. Jednocześnie w 2025 roku coraz wyraźniej widoczne były sygnały przyszłego ożywienia — wartość ogłaszanych przetargów infrastrukturalnych wzrosła o ponad 20% r/r, a największe instytucje publiczne, w tym PKP PLK i GDDKiA, finalizowały harmonogramy inwestycji na lata 2026–2030. Rosło również zapotrzebowanie na projekty związane z transformacją energetyczną, energetyką odnawialną oraz inwestycjami obronnymi, realizowanymi przez Ministerstwo Obrony Narodowej i samorządy.

Grupa zwiększyła w 2025 roku swój portfel zamówień i na koniec grudnia 2025 roku, backlog Grupy wyniósł 1 994 873 tys. zł, co stanowi wzrost o 281 673 tys. zł (tj. wzrost o 16,44%) w porównaniu z rokiem 2024 roku i wzrost o 703 005 tys. zł w stosunku do na koniec 2023 roku. (tj. wzrost o 54,42%).

Na koniec 2025 roku Grupa miała w portfelu 512 kontrakty budowlane, w tym za granicą 171; zarówno w formule kompleksowej realizacji inwestycji jak i jako dostawca konstrukcji prefabrykowanych. Kontrakty dotyczyły różnego rodzaju obiektów o różnych zakresach. Inwestycje zrealizowane przez Grupę Pekabex w 2025 roku charakteryzowały się dużym zróżnicowaniem pod względem projektowym, produkcyjnym i logistycznym. Grupa realizowała projekty dla najbardziej wymagających klientów z Polski oraz Europy. Ponad 50-letnia obecność Grupy na rynku pozwoliła na zdobycie doświadczenia, które zwiększa skuteczność w realizacji kontraktów, przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa rozwoju organizacji, jak i właściwych relacji z zamawiającymi oraz inwestorami.

Podczas realizacji projektów Pekabex dąży do optymalizacji wszystkich aspektów i warunków inwestycji, uwzględniając przy tym oczekiwania każdej ze stron. Działalność Grupy ma realny wpływ na infrastrukturę, a tym samym na otoczenie oraz komfort życia mieszkańców. Wysoka jakość produkowanych przez Grupę elementów współgra z ich trwałością, estetyką, a także szybkością budowy. To cechy, które sprawiają, że technologia prefabrykacji staje się coraz bardziej popularna i jej udział w rynku rośnie. Dodatkowo, mając na względzie transformację branży w podejściu do zagadnień ograniczania wpływu budownictwa na klimat, jednym z priorytetów Grupy są prace nad nowymi technologiami, które pozwolą na produkcję elementów prefabrykowanych o obniżonej emisyjności, których ślad węglowy będzie znacznie zredukowany. W swojej ofercie Pekabex ma obiekty handlowe, biurowe, infrastrukturalne, mieszkaniowe, przemysłowe, magazynowo-logistyczne, użyteczności publicznej oraz obiekty nietypowe.

W 2025 roku największym odbiorcą Grupy była spółka Ionway Poland Sp. z o.o., dla którego Grupa buduje fabrykę komponentów do akumulatorów elektrycznych; przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 9,7% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów – usługi budowlane oraz TSL GmbH - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły około 3,6% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów – prefabrykacja.

### Charakterystyka realizowanych kontraktów

W 2025 roku Grupa realizowała kontrakty budowlane zarówno w formule kompleksowej realizacji inwestycji, jako dostawca konstrukcji prefabrykowanych, jak również prowadziła własne inwestycje deweloperskie. Projekty obejmowały różnorodne typy obiektów i zróżnicowane zakresy prac. Inwestycje zrealizowane przez Grupę Pekabex wyróżniały się dużą różnorodnością pod względem projektowym, produkcyjnym oraz logistycznym. Spółka realizowała przedsięwzięcia dla najbardziej wymagających klientów z Polski i Europy.

Ponad 50-letnia obecność na rynku pozwoliła Grupie zdobyć doświadczenie, które przekłada się na skuteczną realizację kontraktów, przy jednoczesnym zachowaniu bezpiecznego rozwoju organizacji oraz właściwych relacji z zamawiającymi i inwestorami. W trakcie realizacji projektów Pekabex dąży do optymalizacji wszystkich aspektów i warunków inwestycji, uwzględniając oczekiwania każdej ze stron. Nowym obszarem rozwoju Grupy są również produkty i kontrakty związane z sektorem energetyki wiatrowej, w tym elementy wykorzystywane przy realizacji wież wiatrowych. Wejście w ten segment stanowi naturalne rozszerzenie działalności Grupy i wpisuje się w kierunki transformacji energetycznej oraz rosnące zapotrzebowanie na rozwiązania wspierające rozwój odnawialnych źródeł energii. W odpowiedzi na transformację branży budowlanej w kierunku ograniczania wpływu budownictwa na klimat, Grupa rozwija także nowe technologie umożliwiające produkcję elementów prefabrykowanych o niższej emisyjności. Działalność Grupy mają także realny wpływ na rozwój infrastruktury, a tym samym na otoczenie oraz komfort życia lokalnej społeczności, mieszkańców i użytkowników końcowych budynków. Wysoka jakość produkowanych elementów współgra z ich trwałością, estetyką oraz szybkością realizacji inwestycji. To właśnie te cechy sprawiają, że technologia prefabrykacji zyskuje na popularności, a jej udział w rynku systematycznie rośnie.

Oferta Pekabex obejmuje obiekty handlowe, biurowe, infrastrukturalne, mieszkaniowe, przemysłowe, magazynowo-logistyczne, użyteczności publicznej oraz obiekty nietypowe.

### Obiekty przemysłowe i magazynowo-logistyczne

Grupa posiada bogate doświadczenie oraz wszystkie niezbędne zasoby — od projektowania, przez produkcję i transport, po własne ekipy montażowe — co pozwala jej realizować wymagające obiekty przemysłowe i magazynowe z zachowaniem wysokich standardów jakości i bezpieczeństwa. Istotnymi argumentami przemawiającymi za wyborem technologii prefabrykacji betonowej przy budowie tych obiektów są jej trwałość, bezpieczeństwo oraz przewidywalność pracy konstrukcji w różnych warunkach eksploatacyjnych. W przypadku hal wielkopowierzchniowych szczególnego znaczenia nabiera odporność na niezamierzone obciążenia zewnętrzne, takie jak intensywne opady deszczu, a także zachowanie konstrukcji w sytuacjach wykraczających poza standardowe założenia projektowe. Wobec obserwowanego nasilenia ekstremalnych zjawisk pogodowych rośnie znaczenie rozwiązań konstrukcyjnych zapewniających większy margines bezpieczeństwa oraz wyższą odporność na ryzyko eksploatacyjne. Technologia prefabrykacji betonowej odpowiada na te wyzwania, oferując wysoką sztywność, stateczność oraz zdolność przenoszenia dodatkowych obciążeń. Dźwigary strunobetonowe wykazują większą odporność na niekontrolowane przeciążenia niż ich odpowiedniki wykonane ze stali, a jednocześnie cechują się ograniczonymi ugięciami i wysoką niezawodnością użytkową. Znaczenie ma również fakt, że różnice kosztowe pomiędzy konstrukcją stalową a prefabrykowaną, w skali całej inwestycji, mogą być ograniczone, co powoduje, że o wyborze technologii coraz częściej decydują nie tylko koszty początkowe, ale także trwałość, bezpieczeństwo i odporność na zdarzenia nieprzewidziane. Dodatkowym atutem prefabrykacji betonowej jest wysoka odporność ogniowa. Elementy żelbetowe, w tym sprężone, mogą osiągać klasy odporności ogniowej R30, R60 i wyższe bez konieczności stosowania dodatkowych zabezpieczeń ogniochronnych, co odróżnia je od konstrukcji stalowych i korzystnie wpływa zarówno na poziom bezpieczeństwa pożarowego, jak i na ekonomikę inwestycji.

Realizacja hal produkcyjno-magazynowych należy do kluczowych obszarów działalności Grupy Pekabex i stanowi jeden z najbardziej rozpoznawalnych segmentów jej oferty. Grupa opracowała „System Hal Pekabex®” to autorskie, prefabrykowane rozwiązanie konstrukcyjne przeznaczone do realizacji hal produkcyjnych i magazynowych. Obiekty tego typu, wznoszone z wykorzystaniem prefabrykatów betonowych, łączą wysoką jakość wykonania z funkcjonalnością oraz efektywnością procesu realizacji. Z perspektywy inwestora istotne znaczenie ma również krótszy czas budowy oraz ograniczenie nakładów pracy na placu budowy w porównaniu z technologiami tradycyjnymi. Nowoczesna prefabrykacja odpowiada jednocześnie na rosnące oczekiwania rynku w zakresie zrównoważonego budownictwa. W odpowiedzi na te potrzeby Grupa opracowała „Zielone standardy” — zestaw rozwiązań projektowych, wykonawczych i organizacyjnych, ukierunkowanych na ograniczanie wpływu inwestycji na środowisko oraz wspieranie celów zrównoważonego rozwoju. Realizowane przez Grupę obiekty charakteryzują się wysoką nośnością, co umożliwia zastosowanie dodatkowych rozwiązań technicznych, takich jak instalacje fotowoltaiczne na dachach, systemy wykorzystania szarej wody oraz inne technologie zwiększające efektywność środowiskową budynków. Wiele projektów realizowanych przez Pekabex uzyskuje również certyfikację w systemach BREEAM, co potwierdza zgodność zastosowanych rozwiązań ze standardami odpowiedzialnego i zrównoważonego budownictwa.

Do ważniejszych kontraktów realizowanych przez Grupę w trakcie 2025 roku należały projekty magazynowe oraz produkcyjne realizowane dla uznanych partnerów biznesowych działających w różnych segmentach rynku. Obejmowały one zarówno inwestycje kontynuowane w roku sprawozdawczym, jak i przedsięwzięcia rozpoczęte. W 2025 roku Grupa kontynuowała

współpracę z Grupą Prologis na terenie Prologis Park Ruda Śląska. W ramach tej współpracy zrealizowano już łącznie cztery projekty na terenie Parku — hale DC1, DC4A, DC3 i DC2 — a także zbiornik retencyjny oraz boisko sportowe przy hali DC3. Inwestycje te były realizowane w systemie „zaprojektuj i wybuduj”. W 2025 roku zakończono również realizację inwestycji CityLink Wrocław, prowadzonej przez Pekabex w formule Build-To-Suit z przeznaczeniem na centrum badań i rozwoju dla firmy Nokia. Obiekt o powierzchni ponad 13,3 tys. m<sup>2</sup> stanowi część kompleksu CityLink Wrocław Stadion i obejmuje funkcje biurowe, laboratoryjno-badawcze oraz technologiczne. Jedną z pierwszych realizacji Grupy w 2025 roku była budowa hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym, zlokalizowanej w Luboniu koło Poznania. Inwestycja o powierzchni 16,7 tys. m<sup>2</sup>, realizowana w formule generalnego wykonawstwa, została ukończona w niespełna osiem miesięcy. Obiekt wykonano w technologii prefabrykacji betonowej, odpowiadającej na zróżnicowane potrzeby magazynowo-produkcyjne. Na dachu budynku zainstalowano panele fotowoltaiczne, a obiekt uzyskał certyfikat BREEAM, potwierdzający spełnienie standardów zrównoważonego budownictwa oraz niezależną weryfikację zastosowanych rozwiązań.

Do znaczących umów Grupy zawartych w 2025 roku był kontrakt podpisany z TOMS Polska na realizację rozbudowy zakładu produkcyjnego w Nowej Soli. Inwestycja obejmuje budowę nowoczesnego obiektu produkcyjnego z częścią biurową i usługową, parkingiem oraz zagospodarowaniem terenu. Rozbudowa zakładu o ok. 11 tys. m<sup>2</sup> ma umożliwić dalszy rozwój działalności TOMS w Europie oraz stworzyć ok. 90–100 nowych miejsc pracy. W marcu 2025 roku odbyła się ceremonia symbolicznego rozpoczęcia budowy. Kolejną znaczącą umową był podpisany w sierpniu 2025 roku kontrakt z Imperial Tobacco Polska S.A. na realizację hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową, stanowiącej rozbudowę istniejącego zakładu w Jankowicach koło Poznania. Zakres inwestycji obejmuje również infrastrukturę towarzyszącą, zagospodarowanie terenu oraz budowę parkingu. Zakończenie realizacji planowane jest na wrzesień 2026 roku. W sierpniu 2025 roku Grupa zawarła również z Nature’s Produce sp. z o. o. umowę na realizację budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurową oraz infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja obejmuje budowę nowoczesnego obiektu wspierającego działalność logistyczno-produkcyjną inwestora. Zakończenie realizacji planowane jest na sierpień 2026 roku.

### Obiekty mieszkaniowe

Produktem dedykowanym dla obiektów mieszkalnych jest opracowany przez Grupę „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”. Rozwiązanie to, oparte na gotowych modułach z katalogu elementów Pekabex, umożliwia szybkie, bezpieczne i ekonomiczne wznoszenie budynków mieszkalnych, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiej jakości wykonania oraz atrakcyjnych walorów architektonicznych. System wspiera również optymalizację kosztów i czasu realizacji inwestycji.

Technologia prefabrykacji znajduje szerokie zastosowanie w realizacji inwestycji mieszkaniowych, zwłaszcza wielorodzinnych, gdzie istotne znaczenie mają krótki czas budowy, wysoka jakość i powtarzalność wykonania oraz większa przewidywalność procesu realizacyjnego. Prefabrykacja betonowa szczególnie dobrze sprawdza się w projektach o dużej skali i uporządkowanym układzie funkcjonalnym.

W tym segmencie Grupa realizowała m.in. inwestycję mieszkaniową w Elblągu przy ul. Legionów, prowadzoną na podstawie umowy zawartej w styczniu 2024 roku z MDR Inwestycje 12 sp. z o.o. Projekt obejmował osiedle PRS złożone z dwóch budynków o 8 i 7 kondygnacjach, oferujących łącznie 148 mieszkań na wynajem. Realizacja inwestycji została zakończona w grudniu 2025 roku. W kwietniu 2025 roku Grupa zawarła także z MDR Sochaczew sp. z o.o. dwie umowy na realizację budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną w Sochaczewie — przy ul. Osiedle Kolejowe oraz ul. Łuszczewskich. Zakres obu kontraktów obejmuje wykonanie budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, a zakończenie realizacji obu inwestycji planowane jest na listopad 2026 roku.

Nowym segmentem, w którym Grupa rozwija swoją działalność, są akademiki, stanowiące odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na nowoczesne obiekty przeznaczone dla studentów i młodych profesjonalistów. Przykładem takiej inwestycji jest Solida Akademik, potwierdzający kompetencje Grupy w realizacji obiektów mieszkaniowych o wyspecjalizowanej funkcji użytkowej. W 2024 roku Pekabex został wybrany na generalnego wykonawcę nowoczesnego akademika realizowanego w Warszawie przy ul. Puławskiej 248 dla Solida Capital Europe oraz 1 Asset Management. Inwestycja obejmuje budowę obiektu typu PBSA, oferującego około 360 miejsc noclegowych na powierzchni ok. 7,5 tys. m<sup>2</sup>. Projekt, realizowany w technologii prefabrykacji betonowej, należy do pierwszych tego typu w pełni prefabrykowanych obiektów w segmencie prywatnych akademików w Warszawie. Realizacja inwestycji zakończyła się w trzecim kwartale 2025 roku.

Istotnym rynkiem z punktu widzenia rozwoju działalności Grupy w segmencie mieszkaniowym pozostaje rynek skandynawski. Pomimo trudnej sytuacji na szwedzkim rynku mieszkaniowym w ostatnich latach, Grupa zamierza zwiększać sprzedaż w tym regionie. Z myślą o dalszym umacnianiu swojej obecności na rynkach skandynawskich, w 2020 roku uruchomiona została nowoczesna fabryka Pekabex w Gdańsku. Grupa od lat współpracuje z partnerami działającymi na rynku skandynawskim, który należy do najbardziej wymagających pod względem jakości oferowanych produktów i usług, a także standardów związanych ze zrównoważonym rozwojem. Szczególne znaczenie mają tam takie aspekty, jak efektywność energetyczna budynków, analiza cyklu życia produktu, niskoemisyjność rozwiązań, ograniczanie uciążliwości procesu budowy dla lokalnych społeczności, ochrona bioróżnorodności oraz efektywne zarządzanie gospodarką odpadową. Istotne znaczenie mają również

estetyka budynków oraz ich dopasowanie do stylu architektonicznego charakterystycznego dla regionu. Grupa oferuje produkty i usługi w standardzie odpowiadającym wymaganiom rynku skandynawskiego. Zdolność do dostosowywania się do nowych wyzwań oraz ciągłe doskonalenie rozwiązań produktowych i usługowych wspierają dalszy rozwój działalności Grupy na tym obszarze.

W marcu 2025 roku podpisana została umowa na realizację projektu Tallbohovshöjden w Järfälla pod Sztokholmem. W ramach inwestycji powstaje zespół nowoczesnych budynków mieszkaniowych z lokalami przeznaczonymi na wynajem (ok. 220 mieszkań) oraz garażem dla samochodów i rowerów. Projekt realizowany jest z szerokim wykorzystaniem prefabrykacji betonowej. Zakres prac ze strony Pekabex obejmuje projektowanie, produkcję, dostawę i montaż elementów prefabrykowanych, w tym m.in. ścian sandwich, ścian filigranowych, płyt stropowych, balkonów, schodów oraz wybranych elementów stalowych. Realizacja tego projektu potwierdza zdolność Grupy do realizacji złożonych projektów mieszkaniowych na rynku skandynawskim.

Elementem rozwoju działalności Grupy na rynku skandynawskim jest również obecność w Szwecji poprzez spółkę Betbygg Sverige AB, realizującą kontrakty w formule generalnego wykonawstwa. Pierwszym z realizowanych projektów była inwestycja mieszkaniowa w Kungsängen pod Sztokholmem, obejmująca budowę czterech budynków z łącznie 148 mieszkaniami na wynajem. Obiekty zlokalizowano na schodkowo ukształtowanym południowym zboczu, a projekt został zaprojektowany tak, aby harmonijnie wpisywać się w otoczenie i nawiązywać do pobliskiego jeziora Mälaren. Konstrukcja budynków oparta jest na prefabrykacji, a inwestycja ma zostać poddana certyfikacji środowiskowej Svanen na poziomie Silver. W kwietniu 2025 roku Betbygg Sverige AB zawarła kolejną umowę z Lunds Kommun Fastighets AB na zaprojektowanie i budowę trzech budynków wielorodzinnych o wysokości od 4 do 6 kondygnacji. Projekt obejmuje łącznie 78 mieszkań, lokal gościnny oraz 11 mieszkań wspomaganych wraz z częściami wspólnymi i zapleczem dla personelu służącego usługom zdrowotnym. Pod koniec 2025 roku Betbygg Sverige AB zawarła również umowę z publiczną fundacją mieszkaniową Signalisten na realizację osiedla mieszkaniowego w centrum Bagartorp, w gminie Solna pod Sztokholmem. Inwestycja będzie realizowana w formule „zaprojektuj i wybuduj” i obejmuje budowę około 250 mieszkań na wynajem oraz czterech lokali usługowych w czterech budynkach. Na parterach przewidziano lokale handlowo-usługowe, a w części podziemnej garaż.

Grupa z powodzeniem realizuje również własne projekty, rozwijając linię biznesową inwestycji deweloperskich. W 2025 roku rozpoczęto kilka nowych przedsięwzięć w tym segmencie, obejmujących zróżnicowane projekty mieszkaniowe w Poznaniu, Pruszkowie oraz Warszawie. Inwestycje te odpowiadają na potrzeby różnych grup klientów — od nabywców mieszkań w zabudowie wielorodzinnej po osoby poszukujące bardziej kameralnych domów w zielonym otoczeniu. Inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Grupę w 2025 roku zostały opisane w dalszej części Sprawozdania.

Grupa Pekabex posiada w swojej ofercie również P.Homes — system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji, skierowany przede wszystkim do klienta indywidualnego. Rozwiązanie to obejmuje kompleksową realizację inwestycji, od wyboru projektu i jego dostosowania do potrzeb klienta po wykonanie domu w stanie deweloperskim lub pod klucz. Dzięki wykorzystaniu nowoczesnej technologii prefabrykacji możliwe jest wznoszenie solidnych, wygodnych i ergonomicznych domów w czasie istotnie krótszym niż w technologii tradycyjnej, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiej jakości, powtarzalności wykonania oraz większej przewidywalności procesu budowy.

### **Obiekty infrastrukturalne, w tym obiekty infrastruktury dla odnawialnych źródeł energii i technicznej**

Technologia prefabrykacji betonowej może znaleźć zastosowanie praktycznie w każdym segmencie rynku. Obecnie szczególnie dynamicznie rozwija się jej wykorzystanie w energetyce wiatrowej, gdzie znajduje zastosowanie m.in. przy wykonywaniu fundamentów turbin, segmentów wież hybrydowych oraz infrastruktury towarzyszącej. W przypadku morskiej energetyki wiatrowej prefabrykacja betonowa wykorzystywana jest dodatkowo przy budowie konstrukcji portowych, nabrzeży instalacyjnych, platform transformatorowych oraz wybranych typów fundamentów. Obszar ten stanowi jednocześnie nową kategorię produktów rozwijaną przez Grupę, poszerzającą jej ofertę o rozwiązania dedykowane infrastrukturze energetycznej i transformacji w kierunku gospodarki niskoemisyjnej.

Grupa Pekabex realizuje również projekty związane z rozwojem infrastruktury dla odnawialnych źródeł energii. Przykładem są realizacje we współpracy z Nordex — jednym z wiodących producentów turbin wiatrowych w Europie — obejmujące dostawę wież wiatrowych - prefabrykowanych elementów betonowych wykorzystywanych w projektach energetyki wiatrowej. Tego rodzaju kontrakty stanowią istotny kierunek rozwoju oferty Grupy w obszarze infrastruktury energetycznej i potwierdzają możliwość wykorzystania technologii prefabrykacji także w sektorze odnawialnych źródeł energii. Współpraca przy projektach dla energetyki wiatrowej wymaga wysokiej precyzji wykonania, powtarzalności parametrów technicznych oraz sprawnej organizacji produkcji i logistyki, co pozostaje spójne z kompetencjami rozwijanymi przez Grupę w obszarze prefabrykacji betonowej.

Pekabex posiada istotne doświadczenie w produkcji elementów tubingowych, stanowiących prefabrykowane obudowy tuneli. W 2025 roku Grupa kontynuowała rozwój kompetencji w segmencie prefabrykatów inżynierskich, opierając się na

doświadczeniach zdobytych przy realizacji dużych kontraktów infrastrukturalnych, w tym przy dostawach tubingów dla projektu tunelu średnicowego w Łodzi oraz inwestycji tunelowej w Berlinie.

Serwerownie (Data Centers) stanowią szczególną kategorię obiektów infrastruktury cyfrowej, charakteryzujących się wysokim stopniem zaawansowania technicznego i technologicznego oraz szczególnymi, w porównaniu z innymi obiektami wymaganiami w zakresie jakości, niezawodności i bezpieczeństwa. Dla Grupy jest to jeden z nowych obszarów rozwoju, w którym z powodzeniem wykorzystywane są kompetencje związane z technologią prefabrykacji. Rozwiązanie to dobrze odpowiada specyfice tego typu projektów, gdzie istotne znaczenie mają kompetencje w zakresie projektowania, wysoka jakość elementów, posiadane moce produkcyjne, organizacja procesu produkcyjno-budowlanego, wykwalifikowana kadra, a wszystko przy zachowaniu najwyższych standardów BHP.

W ciągu 2025 roku Grupa realizowała w Niemczech, w rejonie Frankfurtu, obiekty Data Center. Były to projekty wymagające ogromnego zaangażowania kapitału ludzkiego oraz precyzji organizacyjnej w zakresie procesów i procedur wewnętrznych Grupy. Zakres prac obejmował projektowanie, produkcję, dostawy i montaż prefabrykowanych elementów konstrukcyjnych, a także prace towarzyszące.

### Obiekty użyteczności publicznej

Działalność operacyjna Grupy obejmuje realizację kontraktów związanych z obiektami użyteczności publicznej takimi jak szkoły, przedszkola, uczelnie, placówki medyczne, obiekty kulturalne oraz sportowe. W 2025 roku Grupa zrealizowała około 20 kontraktów związanych z budową obiektów użyteczności publicznej, zarówno w kraju, jak i za granicą. Ciekawym projektem była realizacja kontraktu dostawowego ścian fasadowych kondygnacji od 1 do 3 piętra dla budynku edukacyjnego Slakthusområdet Gymnasium w Szwecji. W części fasadowej z falowana matrycą inwestycji zastosowano zielony beton architektoniczny, który nadał elewacji charakterystyczny efekt wizualny. Kolorystyka budynku nawiązuje do historycznego dziedzictwa tej części miasta, w tym do typowych dla tego obszaru ciepłych, miedziano-zielonych tonów. Rozwiązanie to połączyło wysokie wymagania estetyczne z trwałością i jakością wykonania, podkreślając możliwości Grupy w zakresie realizacji niestandardowych elementów prefabrykowanych.

W 2025 roku szwedzka spółka Grupy Betbygg Sverige Ab, kontynuowała realizację kontraktu z Sherwin-Williams Sweden na budowę nowego laboratorium badawczego w Märsta. W ramach inwestycji powstaje nowe laboratorium, które będzie dwukondygnacyjnym budynkiem dla funkcji przemysłowych i laboratoryjnych, z laboratoriami, biurami i zapleczem na parterze oraz przestrzeniami wystawowymi i spotkaniowymi na górnej kondygnacji. W budynku będzie pracować około 60 osób, co stanowi wzrost w stosunku obecnych 35 pracowników. Zakończenie realizacji zostało zaplanowane na II połowę 2026 roku.

W 2025 roku Grupa kontynuowała realizację obiektu użyteczności publicznej na podstawie umowy zawartej z Uniwersytetem Medycznym w Łodzi na budowę budynku U1 – Centrum Wsparcia Dydaktyki Uniwersytetu Medycznego w Łodzi, realizowanego w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Inwestycja powstaje na terenie kampusu Centrum Kliniczno-Dydaktycznego i jest realizowana w ramach Krajowego Planu Odbudowy. Obiekt będzie nowoczesnym, niskoemisyjnym budynkiem dydaktycznym, którego celem jest poprawa warunków kształcenia oraz wsparcie rozwoju zaplecza dydaktycznego uczelni. Zakończenie inwestycji planowane jest na wiosnę 2026 roku.

### Inne obiekty

Prefabrykacja może być z powodzeniem wykorzystywana również przy realizacji biurowców i hoteli, ponieważ w tego typu obiektach szczególne znaczenie mają standaryzacja układów funkcjonalnych, wysoka jakość wykonania oraz krótki czas realizacji. Zarówno budynki biurowe, jak i hotelowe składają się zwykle z wielu powtarzalnych kondygnacji, modułów i elementów konstrukcyjnych, co sprzyja efektywnemu zastosowaniu rozwiązań prefabrykowanych.

Ciekawym przykładem zastosowania prefabrykacji w tym segmencie jest realizowany w 2025 roku kontrakt związany z budową hotelu przy kompleksie AMBEREXPO w Gdańsku. Inwestycja stanowiła element rozbudowy funkcji targowo-kongresowej obiektu i obejmowała hotel z ok. 160 pokojami, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie centrum wystawienniczego oraz stadionu. W przypadku tej inwestycji istotne znaczenie miały bardzo ograniczone warunki placu budowy, dzięki czemu technologia prefabrykacji okazała się rozwiązaniem szczególnie dobrze dopasowanym do specyfiki realizacji. Zakres prac Pekabex obejmował projektowanie, produkcję, dostawę i montaż słupów oraz ścian, a także projektowanie, produkcję i dostawę biegów schodowych i spoczników. Pomimo bardzo ograniczonej przestrzeni na placu budowy, Pekabex zrealizował montaż wszystkich 830 elementów zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Szczególnym projektem, realizowanym w 2025 roku przez Grupę, była również inwestycja realizowana dla Transgourmet Polska Sp. z o.o., obejmująca nadbudowę pięciu kondygnacji biurowych nad magazynem HoReCa w kompleksie Selgros w Poznaniu. Docelowo inwestor zyskał nowoczesną przestrzeń biurową, zrealizowaną nad funkcjonującym obiektem logistycznym, co wymagało bardzo precyzyjnej koordynacji prac, zachowania wysokich standardów bezpieczeństwa oraz zapewnienia ciągłości operacyjnej obiektu. Tego rodzaju realizacja stanowi przykład wymagającego projektu miejskiego, w którym szczególne znaczenie miały etapowanie robót, logistyka budowy oraz ograniczenie uciążliwości dla bieżącej działalności obiektu. Dzięki zastosowaniu prefabrykacji możliwe było utrzymanie sprawnego tempa realizacji oraz efektywne prowadzenie prac w trudnych warunkach wykonawczych.

### 3.2. Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym oraz po dacie bilansowej

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5 proc. wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki Dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółki z Grupy Pekabex S.A. zawarły w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku oraz w okresie od dnia 1 stycznia 2026 roku dnia publikacji niniejszego raportu końca znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy <sup>3</sup>	Waluta umowy
10 stycznia 2025	Trans Gourment Polska Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest nadbudowa 5 kondygnacji biurowych na magazynie HoReCa Poznań	2%	PLN
23 stycznia 2025	TOMS POLSKA Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa zakładu produkcyjnego z funkcją biurową, usługami wraz z parkingiem i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Nowa Sól	7%	PLN
14 lutego 2025	PDC INDUSTRIAL CENTER 289 Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest Projekt Apart Hotel na nieruchomości położonej w Warszawie	7%	PLN
26 marca 2025	PORR GmbH & Co KGaA	Przedmiotem umowy jest produkcja, dostawa i montaż elementów prefabrykowanych	2%	EUR
15 kwietnia 2025	Lunds Kommun Fastighets AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie trzech budynków wielorodzinnych	7%	SEK
28 kwietnia 2025	MDR Sochaczew sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą, w tym z siecią elektroenergetyczną, ciepłą, wodną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz teletechniczną wraz z przyłączami oraz wewnętrznym układem, w tym ze zjazdami w Sochaczewie przy ul. Osiedle Kolejowe	2%	PLN
28 kwietnia 2025	MDR Sochaczew sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą, w tym z siecią elektroenergetyczną, ciepłą, wodną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz teletechniczną wraz z przyłączami oraz wewnętrznym układem, w tym ze zjazdami w Sochaczewie przy ul. Łuszczewskich	3%	PLN
5 maja 2025	Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie hali logistycznej DC 1 P3 Bydgoszcz Park wraz z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą	3%	PLN
23 maja 2025 <sup>4</sup>	Weerts Logistic Park XLIII GmbH	Przedmiotem umowy jest budowa końcowej linii montażowej na lotnisku w Lipsku/Halle	3%	EUR
15 lipca 2025	Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie budowy kompleksu handlowego	4%	PLN
22 lipca 2025	Praxis Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowej, budynku socjalnobiurowego, budynku magazynu i infrastruktury pomocniczej	2%	PLN

<sup>3</sup> Wartość umowy brutto określona jako procent przychodów Grupy Pekabex według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień podpisania umowy.

<sup>4</sup> W dniu 9 stycznia 2026 Spółka zależna Emitenta PGU GmbH („Spółka”) złożyła Weerts Logistic Park XLIII GmbH („Zamawiający”) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Przyczyna wypowiedzenia umowy wynika z faktu nieprzekazania przez Zamawiającego gwarancji zapłaty, o którą Spółka wystąpiła do Zamawiającego, a także brak współpracy ze strony Zamawiającego.

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy <sup>3</sup>	Waluta umowy
8 sierpnia 2025	Imperial Tobacco Polska S.A.	Przedmiotem umowy jest budowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową	3%	PLN
28 sierpnia 2025	Nature's Produce Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurową i infrastrukturą towarzyszącą	2%	PLN
23 września 2025	Bostadsstiftelsen Signalisten I Solna	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie obiektu w formule „pod klucz” obejmującego około 250 mieszkań oraz cztery lokale użytkowe w czterech budynkach na działkach w Solna	12%	SEK
23 września 2025	Euroklimat Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe zaprojektowanie i wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych na potrzeby budowy zakładu produkcyjnego z funkcją biurową.	2%	PLN
23 października 2025	Miasto Łódź – Urząd Miasta w Łodzi	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, pełnienie nadzoru autorskiego i budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, w technologii prefabrykowanej, wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i pracami towarzyszącymi	4%	PLN
20 stycznia 2026	Student Depot Gdańsk 2 Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa akademika „Student Depot Gdańsk 2”, zlokalizowanego na nieruchomości z Gdańsku wraz z otoczeniem, infrastrukturą zewnętrzną, infrastrukturą drogową, uzbrojeniem podziemnym, parkingami oraz zagospodarowaniem terenu	4%	PLN
26 lutego 2026	Procural Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną oraz towarzyszącymi obiektami i infrastrukturą techniczną	2%	PLN

### 3.3. Pozostałe znaczące umowy, w tym z Towarzystwami Ubezpieczeniowymi

W 2025 roku GK Pekabex zawarła nowe umowy ubezpieczenia oraz aneksy wydłużające okres obowiązywania umów ubezpieczeniowych z: Colonnade Insurance S.A., Chubb European Group SE, InterRisk TU S.A., PZU, Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A., TUIR Warta, TUIR Allianz Polska S.A., Söderberg & Partner Group. Obejmowały one m.in.:

- ubezpieczenie mienia od zdarzeń losowych
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej
- ubezpieczenie ładunków w transporcie
- ubezpieczenie ryzyk budowlano-montażowych w inwestycjach krajowych i zagranicznych
- ubezpieczenie mienia, maszyn i urządzeń od wszystkich ryzyk
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk
- ubezpieczenie NNW pracowników
- ubezpieczenia dedykowane (OC członków Zarządu, prowadzenie ksiąg rachunkowych, OC inżynierów, projektantów i architektów, od utraty zysku, OC karno-skarbowe, ubezpieczenia pracowników podczas imprez oraz wyjazdów firmowych)
- ubezpieczenie od ryzyk cybernetycznych
- ubezpieczenie kosztów leczenia w zagranicznych podróżach służbowych

Umowy na ubezpieczeniowe linie gwarancyjne (dotyczy gwarancji kontraktowych), które Grupa posiadała na koniec 2025 roku, przedstawiały się następująco:

Nazwa gwaranta	Kwota limitu na dzień bilansowy (w tys. zł)	Okres obowiązywania	Zmiany w 2025 roku oraz po dniu bilansowym
Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A.	40 000	15 lutego 2027	W dniu 13 stycznia 2025 roku podpisano aneks do umowy dotyczący przedłużenia okresu obowiązywania umowy do 15 stycznia 2026 roku. Po dniu bilansowym, 11 lutego 2026 roku podpisano aneks do umowy dotyczący przedłużenia okresu obowiązywania umowy do 15 lutego 2027 roku.
Towarzystwo Ubezpieczeń Europa S.A.	6 000	czas nieokreślony	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	40 000	czas nieokreślony	-
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group	15 500	20 marca 2026	W dniu 21 marca 2025 roku podpisano aneks do umowy dotyczący przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 20 marca 2026 roku.
Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A.	6 000	czas nieokreślony	-
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	120 000	czas nieokreślony	W dniu 18 lutego 2025 roku, podpisano aneks do umowy dotyczący zwiększenia wartości limitu do 120 000 tys. zł.
Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A.	3 000	czas nieokreślony	Po dniu bilansowym, 16 stycznia 2026 roku podpisano aneks do umowy dotyczący zwiększenia wartości limitu do 10 000 tys. zł.
COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	10 000	15 lutego 2027	W dniu 14 lutego 2025 roku podpisano aneks do umowy dotyczący przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 13 lutego 2026 roku. Po dniu bilansowym, 16 lutego 2026 roku podpisano aneks do umowy dotyczący przedłużenia okresu obowiązywania umowy do 15 lutego 2027 roku.
Generali TU S.A.	22 000	15 stycznia 2027	W dniu 10 stycznia 2025 roku podpisano aneks do umowy generalnej dotyczący przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 1 stycznia 2026 roku. Po dniu bilansowym, z dniem 18 stycznia 2026 roku podpisano aneks do umowy dotyczący przedłużenia okresu obowiązywania umowy do 15 stycznia 2027 roku.
UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	20 000	czas nieokreślony	W dniu 31 lipca 2025 roku podpisano aneks do umowy generalnej dotyczący zmiany okresu jej obowiązywania na czas nieokreślony. Po dniu bilansowym, 16 stycznia 2026 roku podpisano aneks do umowy dotyczący zwiększenia wartości limitu do 30 000 tys. zł.
Zurich Insurance Europe AG	42 500	czas nieokreślony	W dniu 4 września 2025 roku podpisano aneks do umowy generalnej dotyczący zmiany okresu jej obowiązywania na czas nieokreślony. W dniu 20 listopada 2025 roku podpisano aneks do umowy dotyczący zwiększenia wartości limitu do 42 500 tys. zł.

Nazwa gwaranta	Kwota limitu na dzień bilansowy (w tys. zł)	Okres obowiązywania	Zmiany w 2025 roku oraz po dniu bilansowym
Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	9 960	9 lipca 2026	W dniu 21 lipca 2025 roku podpisano aneks do umowy generalnej dotyczący: przedłużenia okresu jej obowiązywania do dnia 9 lipca 2026 roku, zmniejszenia wartości limitu do 9 960 tys. zł.
Accelerant Insurance Europe SA	20 000	27 października 2026	W dniu 27 października 2025 zawarto umowę o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych.
Coface Mainz	19 020 <sup>5</sup>	czas nieokreślony	-
R+V Versicherung	12 680 <sup>3</sup>	czas nieokreślony	-
AXA Versicherung	4 227 <sup>3</sup>	czas nieokreślony	-
VHV Versicherung	2 536 <sup>3</sup>	czas nieokreślony	-
<b>Suma</b>	<b>393 423</b>		

#### Umowy z firmą audytorską o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego

23 lipca 2024 roku Rada Nadzorcza Pekabex S.A. podjęła uchwałę o wyborze firmy UHY ECA Audit Sp. z o.o. Sp.k., wpisanej pod numerem 3886 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, do przeprowadzenia przeglądu sprawozdań finansowych Pekabex S.A. i Grupy Pekabex za pierwsze półrocze 2024 roku, pierwsze półrocze 2025 roku oraz badania sprawozdań finansowych Pekabex S.A. i Grupy Pekabex za rok 2024 i za rok 2025. 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 UHY ECA Audit Sp. z o.o.. Grupa w roku sprawozdawczym, ani po dniu bilansowym nie korzystała z innych usług firmy audytorskiej poza usługami opisanymi w nocie 31.5 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wynagrodzenie firmy audytorskiej należne za rok obrotowy i poprzedni rok obrotowy znajduje się w nocie 31.5 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### Umowy na dofinansowanie projektów badawczo - rozwojowych

W trzecim kwartale 2024 roku, Grupa podpisała umowy na dofinansowanie do dwóch złożonych i zaakceptowanych wniosków w ramach I Priorytetu Programu Fundusze Europejskie Dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027 (FENG). Oba projekty o dofinansowanie mają na celu realizację innowacyjnych inwestycji, których fundamentem będą badania badawczo-rozwojowe nad nowoczesnymi rozwiązaniami w budownictwie.

Zakończeniu obu projektów przewidywane jest na 2027 rok. Planowana wartość kosztów kwalifikowanych w ramach projektów (łącznie z podpisanymi aneksami) wynosi ponad 34 407 tys. zł, natomiast planowana wartość dofinansowania przekracza 15 767 tys. zł.

Pozostałe znaczące umowy dotyczące finansowania Grupy zostały opisane w rozdziale 3.8 niniejszego sprawozdania.

<sup>5</sup> Kwota limitu przeliczona z EUR według kursu średniego NBP z 31 grudnia 2025 roku.

### 3.4. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. oraz struktura przychodów – segmenty operacyjne

Poniżej zaprezentowano wybrane dane finansowe oraz strukturę przychodów dla Emitenta

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane	od 01.01 - 31.12.2025	od 01.01 - 31.12.2024	zmiana wartościowa do 31.12.2024	zmiana proc. do 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	33 199	33 779	(580)	(1,72%)
Zysk ze sprzedaży brutto	19 018	21 504	(2 486)	(11,56%)
Koszty ogólnego zarządu	6 827	6 999	(172)	(2,46%)
Pozostałe przychody operacyjne	4 364	2 825	1 539	54,49%
Pozostałe koszty operacyjne	532	174	358	205,75%
Zysk z działalności operacyjnej	16 023	17 156	(1 133)	(6,60%)
Przychody finansowe	12 798	86 556	(73 758)	(85,21%)
Koszty finansowe	4 752	9 725	(4 973)	(51,14%)
Zysk przed opodatkowaniem	24 070	93 987	(69 917)	(74,39%)
Zysk netto	20 112	89 945	(69 833)	(77,64%)

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - wybrane dane	31.12.2025	31.12.2024	zmiana wartościowa do 31.12.2024	zmiana proc. do 31.12.2024
Aktywa	463 285	441 032	22 253	5,05%
Aktywa obrotowe	93 174	70 696	22 478	31,80%
Aktywa trwałe	370 111	370 336	(225)	(0,06)%
Zobowiązania długoterminowe	55 557	39 987	15 570	38,94%
Zobowiązania krótkoterminowe	56 185	65 196	(9 011)	(13,82%)
Kapitał własny	351 543	335 849	15 694	4,67%

W 2025 roku przychody netto ze sprzedaży wyniosły 33 199 tys. zł i były niższe od osiągniętych w roku poprzednim (33 779 tys. zł). Pekabex S.A. prowadzi działalność w zakresie wynajmu nieruchomości spółkom z Grupy oraz spoza niej, a także generuje przychody z tytułu opłaty za znak towarowy.

Koszty ogólnego zarządu wyniosły 6 827 tys. zł i były niższe o 172 tys. zł, tj. o 2,46 proc., w stosunku do poprzedniego roku. Zysk z działalności operacyjnej w 2025 roku wyniósł 16 023 tys. zł i w porównaniu do zysku osiągniętego w 2024 roku spadł o 6,60%. Spółka wykazała w 2025 roku przychód z działalności finansowej w wysokości 12 798 tys. zł, w tym głównie przychody z pożyczek udzielonych w wysokości 8 470 tys. zł (2024: 12 626 tys. zł) oraz otrzymane dywidendy w wysokości 3 000 tys. zł (2024: 73 930 tys. zł). Spółka uzyskała w 2025 roku 2 800 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki zależnej Pekabex Pref. S.A. oraz 200 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki zależnej Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.

Zysk przed opodatkowaniem Spółki wyniósł 24 070 tys. zł w porównaniu do zysku osiągniętego w 2024 roku (93 987 tys. zł); spadł o 74,39%. Na wynik 2024 roku miała wpływ uzyskana dywidenda od spółek zależnych: 70 000 tys. zł z tytułu od spółki Pekabex Bet S.A., 1 000 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki Pekabex Pref S.A., 1 239 tys. zł z tyt. dywidendy od spółki Casa Fiore Sp. z o.o. oraz 764 tys. zł z tyt. dywidendy od spółki Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku aktywa Spółki wynosiły 463 285 tys. zł i były wyższe o 5,05% w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku

Kapitał własny stanowił 75,88% sumy bilansowej i wyniósł 351 543 tys. zł, co oznacza nominalny wzrost o 15 694 tys. zł, głównie z tytułu wypracowanego w 2025 roku zysku. Zobowiązania długoterminowe wyniosły 55 557 tys. zł i wzrosły głównie w wyniku zawarcia umowy kredytu inwestycyjnego z Santander Bank Polska S.A. w kwocie 40 000 tys. zł, przeznaczonego na wykup obligacji serii B na okaziciela. Jednocześnie zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się do 56 185 tys. zł, co wynikało z faktu wykupu tych obligacji o wartości 40 000 tys. zł.

Podstawowe wskaźniki finansowe dla Pekabex SA przedstawiają się następująco:

	31.12.2025	31.12.2024	zmiana % 31.12.2025 vs 31.12.2024
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	16 023	17 156	107,07%
EBIDTA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	23 628	24 553	103,91%
Wskaźniki rentowności:			
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	4,34%	20,39%	
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	5,72%	26,78%	
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	60,58%	266,28%	
Wskaźniki płynności:			
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,66	1,08	0,58
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	4,15	4,19	(0,04)

Przychody ze sprzedaży ogółem w podziale na segmenty:

	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Przychody z najmu	24 916	25 493
Opłata za znak towarowy	8 081	7 924
Pozostałe	201	361
<b>Ogółem</b>	<b>33 199</b>	<b>33 779</b>

Przychody z najmu w 2025 roku stanowiły 75,05% przychodów ze sprzedaży ogółem, a w 2024 roku – 75,47%. Pekabex S.A. realizuje blisko 100% sprzedaży w Polsce. Spółka, jako właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, wynajmuje lub dzierżawi nieruchomości produkcyjne lub ich części głównie spółkom z Grupy Kapitałowej Pekabex na potrzeby prowadzenia przez nie działalności gospodarczej. Od 2020 roku spółka wynajmowała również wybudowaną przez Grupę halę logistyczną klientom spoza Grupy. Nieruchomość ma charakter inwestycyjny. Głównym odbiorcą Spółki w poszczególnych latach (głównie z tytułu umów najmu) był Pekabex Bet S.A., z którym obroty z tytułu przychodów ze sprzedaży wyniosły 31 739 tys. zł w 2025 roku oraz 26 042 tys. zł w roku 2024. Spółka zależna Pekabex Bet odpowiada za 96,81 % przychodów Pekabex S.A. osiągniętych w roku 2025, zaś w roku 2024 odsetek ten wyniósł 77,10%. W 2025 roku przychody z tytułu opłat za znak wyniosły 8 081 tys. zł (24,34% przychodów ogółem), co oznacza wzrost w porównaniu do 2024, kiedy wyniosły 7 924 tys. zł (22,57% przychodów ogółem). Zarówno w roku 2025 jak i roku 2024 największym dostawcą Pekabex S.A. był Pekabex Bet S.A.; obroty w każdym z tych okresów przekraczały 10% kosztów (w tym inwestycji) Spółki.

### 3.5. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Grupy Pekabex S.A. oraz omówienie wyniku osiągniętego w 2025 roku

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane	od 01.01 - 31.12.2025	od 01.01 - 31.12.2024	od 01.01 - 31.12.2023	zmiana wartościowa do 31.12.2024	zmiana proc. do 31.12.2024	zmiana wartościowa do 31.12.2023	zmiana proc. do 31.12.2023
Aktywa	1 640 373	1 455 139	1 520 940	185 234	12,73%	119 433	7,85%
Aktywa obrotowe	1 132 076	997 764	1 014 640	134 312	13,46%	117 436	11,57%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	136 004	202 797	207 715	(66 793)	(32,94%)	(71 711)	(34,52%)
Aktywa trwałe	508 296	457 375	506 300	50 921	11,13%	1 996	0,39%
Zobowiązania długoterminowe	201 937	170 579	191 468	31 358	18,38%	10 469	5,47%
Zobowiązania krótkoterminowe	953 725	731 918	807 544	221 807	30,30%	146 181	18,10%
Kapitał własny	484 711	552 642	521 928	(67 931)	(12,29%)	(37 217)	(7,13%)

Na 31 grudnia 2025 aktywa Grupy wyniosły 1 640 373 tys. zł i były wyższe o 185 234 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku. Zwiększona wartość aktywów ogółem jest konsekwencją wzrostu wartości bilansowej aktywów obrotowych, w tym głównie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności i należności z tytułu umów budowlanych (wzrost o 172 459 tys. zł) oraz rzeczowych aktywów trwałych (wzrost o 12 645 tys. zł) i nieruchomości inwestycyjnych (wzrost o 10 668 tys. zł). Wzrost środków trwałych jest związany głównie ze zwiększeniem pozycji rzeczowych aktywów trwałych w trakcie wytwarzania w wysokości 18 748 tys. zł; jest to zwiększenie nakładów inwestycyjnych na środki trwałe produkcji w ramach realizowanych inwestycji w Mszczonowie, współfinansowanych w programie FENG. Poziom gotówki uległ zmniejszeniu o 66 793 tys. zł. w stosunku do stanu na koniec grudnia 2024 roku.

Grupa realizuje swoją politykę inwestycyjną mając na celu zwiększanie efektywności produkcji głównie poprzez automatyzację oraz zwiększanie mocy produkcyjnych, poprawę jakości oraz podnoszenia poziomu bezpieczeństwa i warunków pracy.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych na 31 grudnia 2025 roku wyniosła 953 725 tys. zł i była o 221 807 tys. zł wyższa od stanu na koniec 2024 roku. Zwiększenie wynika głównie ze wzrostu wartości zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań o 168 228 tys. zł. Jednocześnie wzrosło saldo krótkoterminowych zobowiązań finansowych o 49 861 tys. zł w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku. Wartość długoterminowych zobowiązań finansowych wzrosła o 14 413 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2024 roku. Powyższe zmiany spowodowane są głównie wartością leasingu finansowego o 8 911 tys. zł, zawarciem umowy kredytu inwestycyjnego z Santander Bank Polska S.A. w kwocie 40 000 tys. zł, przeznaczonego na wykup obligacji serii B na okaziciela.

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	zmiana	
				31.12.2025 vs 31.12.2024	31.12.2025 vs 31.12.2023
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	(66 858)	65 079	100 385	(131 937)	(167 243)
EBIDTA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	(36 904)	96 028	139 430	(132 932)	(176 334)
<b>Wskaźniki rentowności:</b>					
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	(4,06%)	2,81%	4,52%		
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	(13,74%)	7,41%	13,16%		
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	(3,46%)	2,37%	4,39%		
<b>Wskaźniki płynności:</b>					
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,19	1,36	1,26		
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,42	1,61	1,52		
<b>Pozostałe istotne:</b>					
Dług netto <sup>6</sup> <i>(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	235 476	104 274	192 656		
EBIDTA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	(36 904)	96 028	139 430		
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(Dług netto / EBIDTA LTM)</i>	(6,38)	1,09	1,38		
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,30	0,38	0,34		

<sup>6</sup> Do wartości kredytów i innych instrumentów dłużnych nie wlicza się wartości wyceny instrumentów pochodnych oraz wartość zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej z PFR.

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024	zmiana proc. do 31.12.2024	zmiana wartościowa do 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	1 923 498	1 728 162	11,30%	195 336
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	(66 858)	65 079	(202,73%)	(131 937)
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (proc.)	(3,48%)	3,77%	spadek o 7,25 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(85 700)	45 983	(286,37%)	(131 683)
Zysk (strata) netto	(66 616)	40 929	(262,76%)	(107 545)
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży (proc.)	(3,46)	2,37%	spadek o 5,83 p.p.	-
EBITDA	(36 904)	96 028	(138,43 %)	(132 932)
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	(1,92%)	5,56%	spadek o 7,48 p.p.	-

Wielkość produkcji w zakładach Grupy w latach 2021 - 2025	01-12.2021	01-12.2022	01-12.2023	01-12.2024	01-12.2025
Wielkość produkcji w m <sup>3</sup>	266 455,9	264 092,7	206 226,7	198 758,2	212 695,4

Przychody ze sprzedaży w 2025 roku wyniosły 1 923 498 tys. zł i były wyższe o 11,30 proc. w porównaniu do przychodów wypracowanych w 2024 roku. Wzrost przychodów dotyczył głównie segmentu realizacja kontraktów-usługi budowlane (wzrost o 200 443 tys. zł, to jest o 27 proc. w stosunku do roku 2024) oraz realizacja kontraktów – prefabrykacja (wzrost o 69 376 tys. zł, to jest o 9 proc. w stosunku do roku 2024). Wynik EBITDA za 2025 rok wyniósł (36 904) tys. zł i był niższy o (132 932) tys. zł (138,43 proc.) od wyniku EBITDA osiągniętego w 2024 roku. Opis zdarzeń wpływających na negatywny wynik roku 2025 znajduje się w dalszej części niniejszego rozdziału.

Segment operacyjny jest wyodrębnioną częścią działalności, w związku z którą Grupa może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Grupy Kapitałowej została podzielona na części w oparciu o świadczone usługi i ich specyfikację. Zarząd Grupy Kapitałowej wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

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

Przychody zrealizowane w poszczególnych segmentach działalności Grupy w 2025 roku oraz w stosunku do poprzedniego roku przedstawia poniższa tabela:

tys. zł	Realizacja kontraktów – prefabrykacja	Realizacja kontraktów – usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.12.2025 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	875 291	943 328	32 407	63 595	1 456	7 421	1 923 498
Wynik operacyjny segmentu	(35 758)	9 228	70	(1 287)	519	2 163	(25 065)
Rentowność operacyjna segmentu	(4,1%)	1,0%	0,2%	(2,0%)	35,6%	29,2%	(1,3%)
za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku (wartości skorygowane)							
Przychody od klientów zewnętrznych	805 916	742 885	32 794	137 939	2 275	6 353	1 728 162
Wynik operacyjny segmentu	36 211	46 096	1 337	25 201	1 113	2 649	112 607
Rentowność operacyjna segmentu	4,5%	6,2%	4,1%	18,3%	48,9%	41,7%	6,5%
za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku (wartości przed zmianą)							
Przychody od klientów zewnętrznych	805 916	742 885	32 794	137 939	2 275	6 353	1 728 162
Wynik operacyjny segmentu	36 211	46 096	1 337	20 406	1 113	2 649	107 812
Rentowność operacyjna segmentu	4,5%	6,2%	4,1%	14,8%	48,9%	41,7%	6,2%

W 2025 roku Zarząd zmienił sposób prezentacji wyniku segmentu deweloperskiego. Korekta dotyczy zmiany prezentacji kosztów wydziałowych, które zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości są kosztami zwiększającymi poziom zapasu na poszczególnych projektach. Jednocześnie dla zachowania porównywalności danych dokonano korekty retrospektywnej dla roku 2024. Korekta ma charakter porządkujący i zapewnia porównywalność danych finansowych, poprzez przypisanie kosztów do segmentów zgodnie z ich faktycznym związkiem ekonomicznym.

Wpływ na wielkość przychodów i wyniku w 2025 roku miały dwa główne segmenty operacyjne Grupy – Realizacja kontraktów – prefabrykacja oraz Realizacja kontraktów – usługi budowlane (w ramach którego realizowane są kontrakty w formule generalnego wykonawstwa). Oba segmenty stanowiły w 2025 roku 94,55% przychodów ze sprzedaży generowanej przez Grupę.

Przychody uzyskane na poszczególnych rynkach w 2025 roku oraz zmianę w stosunku do poprzedniego roku przedstawia poniższa tabela:

W tys. zł	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024	Zmiana wartościowa	Zmiana %
Polska	1 359 503	1 333 247	26 255	1,97%
Udział procentowy w sprzedaży ogółem	70,68%	77,15%		
Niemcy	396 476	228 525	167 950	73,49%
Udział procentowy w sprzedaży ogółem	20,61%	13,22%		
Skandynawia (Szwecja, Dania, Norwegia)	137 423	121 842	15 581	12,79%
Udział procentowy w sprzedaży ogółem	7,14%	7,05%		
Holandia	10 593	26 451	(15 858)	(59,95%)
Udział procentowy w sprzedaży ogółem	0,55%	1,53%		
Słowacja	10 220	17 623	(7 402)	(42,00%)
Udział procentowy w sprzedaży ogółem	0,53%	1,02%		
Szwajcaria	8 087	474	7 613	(1 605,74%)
Udział procentowy w sprzedaży ogółem	0,42%	0,03%		
Pozostałe (Łotwa, Wielka Brytania, Czechy)	1 197	-	1 197	100%
Udział procentowy w sprzedaży ogółem	0,06%	-		
<b>Ogółem</b>	<b>1 923 498</b>	<b>1 728 162</b>	<b>195 336</b>	<b>11,30%</b>

Przychody ze sprzedaży na terytorium Polski w 2025 roku wyniosły 1 357 503 tys. zł, jest to wzrost o 26 255 tys. zł w stosunku do 2024 roku, tj. o 1,97%. Przychody Grupy z tytułu realizacji kontraktów na terenie Skandynawii wzrosły o 15 581 tys. zł, tj. o 12,79%. Wzrost dotyczył głównie Szwecji i wynikał z ożywienia tamtejszego rynku mieszkaniowego po wcześniejszym spowolnieniu. Stopniowa poprawa dostępności finansowania oraz stabilizacja cen nieruchomości przełożyły się na zwiększenie aktywności inwestorów instytucjonalnych i prywatnych, co podniosło wolumen realizowanych kontraktów. Największym rynkiem zagranicznym dla Grupy jest rynek niemiecki. Przychody ze sprzedaży w Niemczech wzrosły o 167 950 tys. zł w stosunku do 2024 roku, tj. o 73,49%.

#### Podsumowanie zdarzeń mających wpływ na wyniki osiągnięte w 2025 roku

Wynik Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. osiągnięty w 2025 roku pozostawał pod istotną presją szeregu niekorzystnych czynników o charakterze rynkowym i operacyjnym, co przełożyło się na wykazanie straty zarówno na poziomie EBITDA jak i na poziomie netto za ten okres. Grupa zanotowała spadek marżowości na wszystkich segmentach swojej działalności.

Kluczowy wpływ na wynik **segmentu prefabrykacji** miało przede wszystkim istotne obniżenie średniej ceny sprzedaży metra sześciennego elementów prefabrykowanych. W samym 2025 roku spadek ceny pomiędzy I kwartałem a IV kwartałem wyniósł blisko 400 zł/m<sup>3</sup>. Zjawisko to było konsekwencją bardzo silnej presji cenowej na rynku, ograniczonej liczby dostępnych przetargów oraz utrzymującej się wysokiej konkurencji, co w sposób bezpośredni oddziaływało na poziom realizowanych marż. Dodatkowym czynnikiem wpływającym negatywnie na ten segment było niewykorzystanie dostępnych mocy produkcyjnych. Produkcja w roku 2025, będąca konsekwencją niższej kontraktacji była niższa od oczekiwanej o ok. 10-15 proc. co a jednocześnie ograniczyło możliwość efektywnej absorpcji kosztów stałych. Ze spadkiem cen jak również brakiem projektów - a w konsekwencji znacznie niższym niż możliwości produkcyjne poziomem produkcji borykała się także należąca do Grupy niemiecka spółka FTO.

Zarówno na segment prefabrykacji jak i na **segment generalnego wykonawstwa** wpływ miały spadki wyników na realizacji kilku znaczących kontraktów. Głównym czynnikiem wpływającym negatywnie była specyfika realizowanych kontraktów w szczególności stopień skomplikowania realizacji tych projektów jak również wystąpienie szeregu trudno przewidywalnych zdarzeń w postaci bankructw podwykonawców, biurokracji administracji, braku decyzyjności inwestorów, niekompetencji projektantów od strony zamawiającego czy nieprzewidywanego wzrostu kosztów realizacji. W konsekwencji niektóre kontrakty zostały zrealizowane na poziomie rentowności istotnie poniżej pierwotnych założeń, co znacznie obciążyło wynik Grupy w 2025 roku.

Trzecim istotnym segmentem operacyjnym grupy jest **segment deweloperski**, który nie osiągnął jeszcze określonej skali pozwalającej na utrzymanie stabilnych wyników rok do roku. Specyfika prezentacji sprzedaży, a w konsekwencji wyniku - dopiero na moment przeniesienia własności lokali powoduje, że przy przesunięciu czasowym realizacji i nierównomiernym rozłożeniu realizacji projektów wynik segmentu ulega dużym wahaniom, co przełożyło się również na stratę w tym segmencie w roku 2025.

łącznie wskazane wyżej czynniki, obejmujące presję cenową i spadek cen sprzedaży, negatywne wyniki na wybranych kontraktach, niewykorzystanie mocy produkcyjnych, trudną sytuację na rynku niemieckim oraz stratę w segmencie deweloperskim, stanowiły główne przyczyny straty osiągniętej przez Grupę w 2025 roku.

Na wynik Grupy w 2025 roku wpływało utrzymujące się słabe **otoczenie rynkowe w Polsce jak i na rynkach zagranicznych**. W Polsce rynek budowlany pomimo oczekiwań pozostawał w stagnacji przez praktycznie cały rok, a poprawa popytu nie była widoczna w skali pozwalającej na istotne zwiększenie liczby rentownych projektów. Zgodnie z danymi GUS produkcja budowlano-montażowa realizowana przez przedsiębiorstwa budowlane zatrudniające powyżej 9 osób spadła w 2024 roku o 7,7 proc. r/r, natomiast w 2025 roku utrzymała się na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego (+0,7 proc. r/r). Wyłączając z kalkulacji wskaźnika roboty specjalistyczne, w których grupa nie realizuje znaczących projektów, produkcja zanotowała spadki zarówno w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej (-3,1 proc.) oraz budowie budynków (-2,1 proc.). Niekorzystana pogoda i warunki atmosferyczne w grudniu oraz styczniu i lutym wpłynęły na kolejne spadki produkcji budowlano-montażowej odpowiednio o 12,8 proc. r/r w styczniu oraz 13,7 proc. r/r w lutym.

Szczególnie trudna sytuacja panowała w polskim **sektorze mieszkaniowym**, który pozostaje istotnym obszarem popytu dla produktów Grupy. W 2025 roku deweloperzy rozpoczęli budowę 129,7 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 15 proc. rok do roku. Dodatkowo dane z pierwszych dwóch miesięcy 2026 roku wskazują na dalsze pogorszenie koniunktury – rozpoczęto budowę jedynie 26 tys. lokali, co oznacza spadek o 22 proc. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Ograniczenie aktywności inwestycyjnej było widoczne na każdym etapie procesu deweloperskiego, co przekładało się na niższą liczbę nowych projektów trafiających na rynek, większą ostrożność inwestorów oraz silniejszą walkę cenową między uczestnikami rynku.

Negatywnie na wynik Grupy oddziaływała również trudna sytuacja na **ryнку budowlanym w Szwecji**, który jest, obok Niemiec, głównym zagranicznym rynkiem sprzedaży w Grupie. W 2025 roku skala spowolnienia była widoczna zwłaszcza w segmencie mieszkaniowym w którym Grupa głównie realizuje kontrakty. Jednocześnie po bardzo wyraźnym spadku liczby rozpoczynanych budów w latach 2021 – 2024 (spadek z 65 tys. rozpoczynanych budów mieszkań w roku 2021 do zaledwie 28 tys. mieszkań w roku 2024), widoczna jest poprawa koniunktury. Z danych Statistics Sweden wynika, że w 2024 roku rozpoczęto budowę 28 350 mieszkań, natomiast w całym 2025 roku liczba ta wzrosła do 30 250 lokali. Trudne warunki rynkowe w Szwecji znajdowały także odzwierciedlenie w kondycji całego sektora budowlanego. Statistics Sweden wskazuje, że branża budowlana znajdowała się w recesji już od końca 2023 roku. Dodatkowo otoczenie rynkowe było pogarszane przez bardzo wysoką liczbę niewyptacalności przedsiębiorstw. Według Creditsafe w 2024 roku liczba bankructw spółek w Szwecji osiągnęła rekordowy poziom 10 141, natomiast w 2025 roku utrzymała się na zbliżonym, nadal bardzo wysokim poziomie 10 158, a budownictwo należało do branż z największą liczbą upadłości. Rynek szwedzki funkcjonował w warunkach podwyższonego ryzyka, ostrej konkurencji oraz ograniczonej skłonności inwestorów do rozpoczynania nowych projektów. Z perspektywy Grupy oznaczało to znaczny spadek obrotów na tym rynku i działalność w otoczeniu, w którym utrzymywała się silna presja kosztowa i cenowa, a uczestnicy rynku konkurowali o ograniczoną liczbę projektów. Rynek prefabrykacji w Szwecji skurczył się istotnie, a obroty największych podmiotów budowlanych działających na rynku szwedzkim spadły o ponad 30 proc. W takich warunkach trudniej było utrzymać oczekiwane marże oraz skutecznie przenosić wzrost kosztów na klientów.

Negatywny wpływ na wynik Grupy miała również sytuacja **na rynku niemieckim**; pomimo utrzymywania aktywności ofertowej i szerokiego portfela potencjalnych projektów, z prawie 250 przetargów w których Grupa uczestniczyła ponad 84% nie zostało rozstrzygniętych w roku 2025 roku przesuwając się na rok 2026. Część tych przetargów jest nadal w fazie rozstrzygania a część spółka pozyskała już w 2026 roku. Otoczenie rynkowe w Niemczech było obciążone wysokimi stopami procentowymi, niepewnością polityczną oraz skomplikowanymi procedurami przetargowymi i administracyjnymi, w tym opóźnieniami w wydawaniu pozwoleń na budowę i warunków przyłączeniowych. Szczególnie wymagająca sytuacja dotyczyła projektów serwerowni, gdzie barierami pozostawały ograniczona dostępność mocy przyłączeniowych, zmiany technologiczne wymuszające modyfikacje projektów oraz ostrożność najemców i inwestorów. W efekcie działalność Grupy w Niemczech była prowadzona w warunkach obniżonej konwersji ofert na kontrakty, wydłużonego cyklu sprzedażowego oraz istotnych przesunięć czasowych w realizacji inwestycji, co negatywnie wpłynęło na poziom przychodów i przełożyło się na stratę odnotowaną na tym rynku w 2025 roku.

### Koszty materiałów

Jednym z najważniejszych materiałów do produkcji dla Grupy Pekabex jest stal. Cena pręta zbrojeniowego ukształtowała się na poziomie około 2,80 – 3,00 zł/kg w 2024 roku, w 2025 roku odnotowano jednak nieznaczny spadek – średnio do ok. 2,70 zł/kg i ta cena się utrzymuje. W 2025 roku ceny materiałów izolacyjnych pozostawały na stabilnym poziomie. Ogólna dostępność materiałów w sektorze izolacji pozostaje dobra. Bardzo istotnym materiałem w produkcji prefabrykatów betonowych jest sklejka, którą stosuje się do wytwarzania form. W 2025 roku ceny sklejki w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie, porównywalnym do 2024 roku, mimo prognozowanych dalszych wzrostów tego materiału. Stabilizacja cen nastąpiła dzięki częściowej normalizacji kosztów transportu oraz wyhamowaniu popytu na rynku budowlanym. Ceny cementów w 2024 roku pozostały stabilne, podobnie jak ceny chemii budowlanej, jednak w 2025 roku odnotowano wzrost o 2–3 proc. Ceny kruszyw wzrosły o ok. 5 proc. w 2024 roku, co było spowodowane brakiem dostępności kruszywa na

rynku. W 2025 roku rynek doświadczył dalszego, wzrostu, ale już o mniejszej dynamice (1–3 proc.), w ciągu roku ceny ustabilizowały się, a relacja podaży i popytu osiągnęła względną równowagę. Grupa monitoruje ryzyko wzrostu cen kluczowych materiałów wykorzystywanych w działalności operacyjnej. Do najistotniejszych kategorii materiałowych należą przede wszystkim cement, stal sprężona oraz stal zbrojeniowa, których ceny mają istotny wpływ na poziom kosztów realizowanych kontraktów. W celu ograniczenia ekspozycji na wahania cen rynkowych Grupa podejmuje działania zmierzające do zabezpieczenia poziomu cen tych materiałów poprzez zawieranie uzgodnień z dostawcami, w tym kontraktów ramowych, zamówień okresowych lub innych form gwarantujących stabilność cen w określonym horyzoncie czasowym. W zależności od rodzaju materiału oraz warunków rynkowych, zabezpieczenie poziomu cen obejmuje okres od kilku miesięcy do końca danego roku obrotowego.

### **Koszty nośników energii**

Zarząd monitoruje rynki kluczowych dla produkcji surowców i materiałów, a także nośników energii. Grupa realizuje politykę, która ma na celu minimalizację niekorzystnych skutków zmienności cen. Grupa prowadzi dialog z kluczowymi dostawcami Grupy, takimi jak cementownie czy dostawcy gazu i energii, w celu odpowiedniego dostosowania się do ich polityk ochrony dostaw oraz kontraktacji cen na kolejne okresy. Zakupy gazu w 2025 roku realizowano w formule 50 proc. kontraktów stałych i 50 proc. zakupów spotowych, co dało średnią cenę 204,47 zł/MWh za cały rok. Na rok 2026 Grupa zabezpieczyła kontrakt terminowy z ceną 158 zł/MWh, co – szczególnie po eskalacji konfliktu w Iranie i wzrostach notowań gazu na giełdach – okazało się decyzją przynoszącą wymierne oszczędności. W zakresie energii elektrycznej Zarząd – po analizach przeprowadzonych przez Dział Zakupów – zdecydował, że w latach 2025–2026 zakupy będą realizowane w modelu mieszanym: 30% energii w oparciu o cenę stałą, 70 proc. w formule RDN (rynek dnia następnego). Mechanizm RDN, będący odzwierciedleniem aktualnego miks energetycznego, pozwala na korzystanie z tańszej energii pochodzącej z odnawialnych źródeł. W 2025 roku średnia cena zakupu energii przez Grupę wyniosła 506 zł/MWh. Udział kosztu energii elektrycznej, energii cieplnej oraz gazu technicznego w skali kosztów Grupy, w szczególności w kosztach materiałów i energii, nie jest istotny i stanowi około 2 proc.. wartości tej pozycji kosztów rodzajowych w Grupie Kapitałowej.

### **Koszty robocizny**

Od 1 stycznia 2025 roku płaca minimalna wzrosła do 4 666 zł brutto. Wzrost ten, podobnie jak wcześniejsze podwyżki w 2024 roku, wpłynął na podniesienie kosztów zatrudnienia, zarówno wśród pracowników otrzymujących wynagrodzenie minimalne, jak i w ramach całej siatki płac. Efektem była kolejna fala presji płacowej w 2025 roku. Koszty zatrudnienia pozostają jednym z najistotniejszych obciążeń finansowych w budownictwie. Przedsiębiorstwa z branży sygnalizują, że mimo lekkiej poprawy sytuacji, wysokie koszty pracy wciąż ograniczają ich marże i konkurencyjność. Grupa nadal doświadcza presji płacowej oraz ograniczeń w dostępności osób do pracy w zakładach produkcyjnych.

### **Koszty podwykonawców**

W 2025 roku sytuacja w branży budowlanej nadal pozostawała trudna. Utrzymująca się niepewność makroekonomiczna i geopolityczna w dalszym ciągu ograniczała aktywność inwestorów. Spadek liczby nowych projektów przekładał się na niższe zapotrzebowanie na usługi podwykonawcze, jednak pomimo większej dostępności podwykonawców, ceny ich usług w 2025 roku nie spadały tak dynamicznie, jak można by oczekiwać przy spadku popytu. Wynika to z kilku czynników; koszty materiałów budowlanych lekko spadły, jednak koszty robocizny nadal są wyraźnie wyższe niż w latach poprzednich. W efekcie, ceny usług podwykonawców w 2025 roku spadły tylko nieznacznie w stosunku do 2024 roku. Mimo tego, w 2025 roku wystąpiło 54 upadłości i 910 restrukturyzacji w sekcji F PKD (sekcja ta obejmuje roboty ogólnobudowlane i specjalistyczne w zakresie budownictwa i prac inżynierii lądowej i wodnej) podczas gdy w 2024 łączna liczba tych zdarzeń wyniosła 758. Wskazuje to na gorszą sytuację w 2025 roku w porównaniu do 2024; konkurencja cenowa, ograniczona liczba zleceń i problemy z płynnością finansową doprowadzają do upadłości, co w kolejnych okresach może prowadzić do konsolidacji rynku usług podwykonawczych i do zmniejszenia tym samym konkurencyjności, zwiększając ceny usług.

### **Koszty logistyczne / transportu**

Na sytuację branży transportu, spedycji i logistyki (TSL) w 2025 roku nadal wpływały czynniki makroekonomiczne i geopolityczne. Spowolnienie gospodarcze w Europie utrzymuje się, co ogranicza wolumen przewozów, szczególnie w transporcie międzynarodowym. Choć inflacja w Polsce i w strefie euro spadła, to koszty działalności w branży TSL pozostają wysokie. Ceny paliw w 2025 wykazywały dużą zmienność, głównie w wyniku napiętej sytuacji na rynkach energetycznych i geopolitycznych. Presja płacowa uległa osłabieniu w związku z rosnącym bezrobociem w gospodarce, co jednak nie oznacza

spadku kosztów pracy – wynagrodzenia kierowców wciąż pozostają istotnym składnikiem kosztów operacyjnych. W konsekwencji ceny usług transportowych w 2025 roku utrzymywały się na relatywnie wysokim poziomie, pomimo spadku popytu. Sektor transportu drogowego kontynuuje dostosowywanie się do zmian w zakresie rozliczania czasu pracy kierowców, a także do procesów automatyzacji i cyfryzacji w logistyce. Coraz więcej firm inwestuje w systemy telematyczne, które pozwalają lepiej kontrolować koszty paliwa i optymalizować trasy. Rynek przewoźników drogowych w Polsce pozostaje mocno rozdrobniony i bardzo konkurencyjny. Mniejsze podmioty borykają się z problemami płynnościowymi, natomiast więksi gracze zyskują przewagę dzięki skali działalności, nowoczesnym flotom i wdrożeniu cyfrowych narzędzi zarządzania transportem. Grupa posiada pięć zakładów produkcyjnych na terenie Polski oraz jeden na terenie Niemiec. We wszystkich zakładach Grupy produkowane są elementy wykorzystywane praktycznie w każdym segmencie budownictwa kubaturowego (hale, magazyny, obiekty biurowe i handlowe, mieszkaniówka), zakłady Grupy realizują również produkcję elementów wykorzystywanych w budownictwie infrastrukturalnym i dotyczą takich obiektów jak mosty, podkłady kolejowe czy tunele. Lokalizacja zakładów pozwala na ograniczenie kosztów transportu i sprawną logistykę oraz na rozwój ekspansji zagranicznej zwłaszcza na rynku niemieckim oraz rynkach skandynawskich. Eskalacja konfliktu w Iranie w 2026 roku znacznie zwiększyła ryzyko wzrostu i zmienności stawek frachtowych. Potencjalne zakłócenia w dostawach ropy oraz wzrost premii za ryzyko geopolityczne będą mogły przekładać się na wyższe ceny paliw, a w konsekwencji na częstsze korekty cen usług transportowych. Dla Grupy oznacza to większą niepewność budżetową, konieczność stosowania klauzul paliwowych oraz wzrost znaczenia negocjowania elastycznych warunków współpracy z przewoźnikami.

### 3.6. Realizacja planu transformacji

W roku 2025 Grupa konsekwentnie realizowała plan transformacji, który kontynuuje w roku 2026. Działania planu są skupiony wokół kilku kluczowych obszarów operacyjnych a mianowicie:

- a) poprawie marżowości poprzez wzrost cen sprzedaży i obniżenie kosztów,
- b) poprawie CF poprzez odpowiednie wykorzystanie i zagospodarowanie posiadanych aktywów,
- c) rozwój strategicznych czynników wzrostu takich jak budownictwo systemowe.

Istotnym potwierdzeniem realizacji strategii jest poziom portfela zleceń jaki posiada Grupa na koniec grudnia 2025 roku jak również na koniec marca 2026 roku. Poziom sprzedaży z portfela zleceń do realizacji na 2026 rok, uwzględniający sprzedaż zrealizowaną w okresie styczeń–marzec 2026 roku, odpowiada poziomowi sprzedaży osiągniętej przez Grupę w całym 2025 roku. Jednocześnie projekty ujęte w portfelu Grupy (backlogu) na rok 2026 i kolejne lata charakteryzują się wyższą o ok. 2-3 proc. średnią rentownością w stosunku do projektów realizowanych w 2025 roku, co daje podstawy do ostrożnie optymistycznej oceny perspektyw wynikowych Grupy w 2026 roku.

Grupa konsekwentnie realizuje również strategię zwiększania udziału sprzedaży na rynkach zagranicznych, które charakteryzują się wyższym poziomem osiąganych marż. W pierwszym kwartale 2026 roku Grupa zrealizowała już 40 proc. plan kontraktacji przewidzianej na rynek szwedzki i 85 proc. planu kontraktacji przewidzianej na rynek niemiecki. Jednocześnie obecny portfel zleceń zawiera zgodny ze strategią mix produktowy, uwzględniający kontrakty na produkcję wież wiatrowych, konstrukcji dla OZE oraz konstrukcji Data Center. Zrealizowane dotychczas projekty w zakresie serwerowni na rynku niemieckim osiągnęły wartość ponad 193 mln zł, co potwierdza kompetencje Grupy w tym obszarze. Równolegle zwiększane jest zaangażowanie w budownictwo obronne, obejmujące rozwiązania dual use, schrony oraz produkty związane z programem „Tarcza Plus”, jednak zgodnie ze strategią największy udział w portfelu Grupy stanowią obecnie obiekty mieszkaniowe (w tym projekty realizowane na własny rachunek w segmencie deweloperskim). Segment P.Homes rozwijany jest jako niezależny europejski biznes, z docelową skalą 1 000 domów rocznie.

W ramach planu transformacji Grupa wdraża inicjatywy mające na celu obniżenie kosztów (materiałów i robocizny) i zwiększenie efektywności produkcji a w konsekwencji poprawę marżowości. Działania te obejmują głównie zmiany technologiczne (np. optymalizacje kosztu mieszanki betonowej), reorganizację procesu produkcyjnego i zmianę systemu pracy. Jednocześnie uruchomienie nowych linii produkcyjnych w zakładzie w Mszczonowie oraz reorganizacja procesu produkcji w zakładzie w Kokoszkach przyczyniają się do wzrostu wolumenu i wydajności produkcji elementów przeznaczonych dla segmentu mieszkaniowego, przy zachowaniu stabilizacji kosztów stałych. Powyższe przyniosły już znaczące, wymierne efekty w postaci obniżenia kosztów w segmencie prefabrykacji. Równolegle realizowana jest centralizacja zakupów w segmencie generalnego wykonawstwa i pierwsze, znaczące rezultaty tych zmian już są widoczne. Grupa prowadzi działania ukierunkowane na pozyskiwanie tańszych surowców i materiałów, w tym poprzez zwiększenie udziału dostaw globalnych i zakupów z bardziej konkurencyjnych kosztowo rynków. Dodatkowo Grupa zabezpieczyła ceny wybranych surowców i materiałów oraz energii, aby ograniczyć wpływ ewentualnych zawirowań geopolitycznych oraz związanej z nimi zmienności cen i dostępności dostaw, wspierając tym samym większą stabilność kosztową działalności. Jednocześnie w roku 2025 udało się już znacząco ograniczyć koszty napraw gwarancyjnych oraz zredukować wskaźnik odpadowości. Grupa znacząco zmieniła też proces realizacji kontraktów, poprzez utworzenie dedykowanych zespołów wsparcia znacząco wzmacniających kompetencje w obszarze ekonomiczno-budowlanym i negocjacyjnym oraz prawnym w zakresie realizacji kontraktów oraz zarządzania ryzykiem kontraktowym, koncentrując się na satysfakcjonującej rentowności kontraktów przy zachowaniu partnerskich relacji z klientami.

W segmencie deweloperskim Grupa kontynuuje działania ukierunkowane na odzyskanie kapitału zaangażowanego w projekty zakończone oraz inne inwestycje pozostające poza strategicznym rdzeniem działalności. Realizowana jest sprzedaż gotowych mieszkań i apartamentów, w tym w projektach Katedralna, Hel oraz Falkenseer, przy zachowaniu elastycznego podejścia do poziomu cen, jeżeli sprzyja to szybszemu uwolnieniu kapitału. Jednocześnie istotnym wyzwaniem pozostaje pozyskanie tańszych źródeł finansowania, w szczególności dla banku ziemi oraz projektów rozwojowych. W perspektywie strategicznej kolejne projekty deweloperskie planowane i realizowane są wyłącznie w dużych miastach.

W obszarach wspierających Grupa wdraża szereg inicjatyw mających na celu poprawę rentowności oraz zwiększenie stabilności operacyjnej. Obejmują one w szczególności sprzedaż aktywów niezwiązanych z podstawowymi segmentami działalności, w tym dotychczas wynajmowanej hali logistycznej w Poznaniu. Priorytetem pozostaje również ograniczenie rotacji pracowników oraz rozwój i stabilizacja kluczowych kompetencji operacyjnych, co jest istotnym elementem wspierającym poprawę efektywności działalności i bezpieczeństwa realizacji projektów.

### 3.7. Zarządzanie zasobami finansowymi

#### Ryzyko płynności

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

- zabezpieczenie krótko- oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizację wahań wyniku finansowego,
- realizację prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie założonej stopy zwrotu z krótko- i długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych,
- efektywne zarządzanie aktywami np. stanami magazynowymi.

W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu kapitału obrotowego Grupa korzysta z wielocelowych linii kredytowych i gwarancyjnych, szczegółowo opisanych notach 9.5 – 9.7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Krótkoterminowe nadwyżki środków pieniężnych Grupy były lokowane na depozytach w bankach o wysokim ratingu. W sierpniu 2024 roku Grupa podpisała umowę z bankiem PKO BP SA o świadczenie usługi cash pooling rzeczywistego, gdzie Pekabex Bet S.A. występuje w roli agenta, a pozostałe spółki z grupy kapitałowej uczestniczą w strukturze są uczestnikami. Cash pool (wspólna pula środków pieniężnych) to rozwiązanie służące do zarządzania płynnością finansową w ramach grupy kapitałowej, które umożliwia efektywne wykorzystanie nadwyżek i pokrywanie niedoborów gotówki w różnych spółkach zależnych i tym samym zoptymalizowanie kosztów finansowania, lepsze wykorzystanie nadwyżek gotówkowych w spółkach oraz ograniczenie kosztów zewnętrznego finansowania (np. kredytów).

Uczestnicy systemu cash pool działają na podstawie umowy ramowej. Określa ona m.in. zasady naliczania odsetek, odpowiedzialność agenta, warunki odstąpienia od systemu, oraz minimalne/maksymalne salda. Na koniec każdego dnia roboczego bank konsoliduje (czyli ściąga i przekazuje) środki z kont spółek zależnych na konto agenta, a jeśli któraś ze spółek ma ujemne saldo, system automatycznie „pożycza” środki z nadwyżek innych spółek. Agent prowadzi wewnętrzne ewidencje sald poszczególnych spółek uczestniczących. Odsetki od sald dodatnich i ujemnych są rozliczane wewnętrznie, zgodnie z ustalonymi w grupie zasadami (stawka WIBOR + marża).

Ponadto, spółki z Grupy wykorzystują nadwyżki do finansowania swoich dostawców usług i materiałów. Wpływa to pozytywnie na wynik Grupy (poprzez stosowanie mechanizmu skonta), jak również na płynność finansową dostawców.

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

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczeń przed określonymi ryzykami. Grupa Pekabex działa zgodnie z polityką i zasadami rachunkowości zabezpieczeń, która zapewnia symetryczne ujęcie w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym zmian wartości instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej. W ten sposób obie wielkości wzajemnie się kompensują, dzięki czemu eliminowany jest wpływ zabezpieczanego ryzyka na wynik finansowy.

Grupa, jak każdy podmiot gospodarczy, jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych.

Grupa identyfikuje ryzyko związane z niespełnieniem wybranych kowenantów finansowych określonych w umowach kredytowych, w szczególności w przypadku utrzymywania się niskiego poziomu EBITDA w kolejnych kwartałach. Naruszenie kowenantów może skutkować podjęciem działań przez instytucje finansujące, w tym zmianą warunków finansowania, wzrostem kosztów finansowania, koniecznością ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń lub wcześniejszą wymagalnością części lub całości zadłużenia.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa nie spełniła dwóch kowenantów wynikających z wybranych umów kredytowych, jednak przed i po dniu bilansowym uzyskała wymagane zgody, odstępstwa lub waivers od instytucji finansujących. Zarząd prowadzi bieżącą komunikację z bankami oraz monitoruje poziom wskaźników finansowych, przy czym ewentualne decyzje finansujących w kolejnych kwartałach 2026 roku mogą zależeć od wyników osiągniętych przez Grupę.

Ryzyko to jest ograniczane poprzez aktywną współpracę z instytucjami finansującymi, możliwość renegotjacji warunków finansowania, pozyskania alternatywnych źródeł finansowania, ograniczenia wybranych nakładów inwestycyjnych oraz

sprzedaży wybranych aktywów, bez istotnego zakłócenia podstawowej działalności operacyjnej. Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarząd ocenia, że ryzyko to wymaga bieżącego monitorowania, jednak nie stanowi znaczącego zagrożenia dla kontynuacji działalności Grupy.

Szerszy opis znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy dotyczącej kontynuacji działalności

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.

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy, mimo negatywnego wyniku finansowego wypracowanego w 2025 roku jest stabilna. Suma kapitałów własnych na dzień bilansowy wyniosła 484 711 tys. zł. Grupa posiada wysoki backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach 1 994 873 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec grudnia 2025 roku stan środków pieniężnych Grupy wyniósł 136 004 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 235 476 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższyły zobowiązania krótkoterminowe o 178 351 tys. zł. Grupa posiadała na dzień bilansowy linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 1 022 046 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 406 439 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych w ramach linii na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wyniosła 161 342 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 393 423 tys. zł z czego wartość wykorzystania wyniosła 186 614 tys. zł.

### Ryzyko kursu walutowego

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.

Przychody i koszty ponoszone przez oddział oraz spółki w Niemczech w EUR oraz spółkę w Szwecji w SEK w wysokim stopniu się bilansują.

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

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

Grupa korzysta z dostępnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem walutowym. W przypadku znaczących kontraktów denominowanych w walucie obcej (w szczególności EUR oraz SEK) Grupa minimalizuje ryzyko zawierając transakcje walutowe (forwardy). W celu ograniczenia wpływu zmian kursu wymiany walut na wyniki osiąmane przez Grupę stosowana jest polityka rachunkowości zabezpieczeń.

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

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

### Ryzyko stopy procentowej

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 oraz EURIBOR istnieje ryzyko wzrostu kosztów finansowych, co negatywnie wpłynie na rentowność Grupy.

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

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

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

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

Na dzień bilansowy Grupa posiadała trzy kredyty zabezpieczone w całości lub w części transakcjami IRS, co zostało opisane w sprawozdaniu skonsolidowanym.

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 w zależności od prognoz rynkowych, a w przypadku decyzji o zabezpieczeniu także o jego poziomie, na podstawie powyższych analiz.

### Ryzyko kredytowe

Istnieje możliwość niedostatecznego monitoringu zaległości klientów oraz wierzycieli. Stosowana analiza ryzyka kredytowego, indywidualnego lub w ramach poszczególnych klas aktywów, określonych ze względu na ryzyko, może przeszacować lub nie doszacować realnego poziomu ryzyka.

Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez ocenę i monitoring kondycji finansowej kontrahentów, stosowanie zabezpieczeń wierzytelności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania. Ponadto Grupa stara się dokonywać transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

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 wierzytelności 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) przez co minimalizuje ryzyko utraty wartości aktywów w przypadku niewypłacalności kontrahentów.

Kredyt kupiecki otrzymują głównie sprawdzeni kontrahenci, a sprzedaż produktów nowym klientom w większości przypadków dokonywana jest z wykorzystaniem dodatkowych zabezpieczeń: zaliczek, weksli, przedpłat, gwarancji bankowych oraz gwarancji korporacyjnych. Ponadto, większość kontrahentów posiadających kredyt kupiecki ma w umowach zapisane zastrzeżenie prawa własności dostarczanych elementów prefabrykowanych do czasu zapłaty należności. Dodatkowo, Grupa w celu zabezpieczenia należności z tytułu usług budowlanych korzysta z prawa, jakie daje jej art. 6471 § 5 k.c. Na jego mocy zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. 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 istotne obawy co do ich ściągalności.

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

### 3.8. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników

Prognozy nie były publikowane.

### 3.9. Struktura głównych lokat kapitałowych i inwestycji kapitałowych

Grupa w 2025 roku krótkoterminowo inwestowała nadwyżki finansowe w lokaty typu overnight, docelowo stanowią one wkład własny w realizowanych inwestycjach.

W ciągu 2025 roku Grupa Kapitałowa poszerzyła swoją działalność, poprzez powołanie do istnienia aktami założycielskimi, następujących spółek (szerszy opis w rozdziale 1.3):

- Z dniem 14 marca 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXI sp. z o. o.; Spółka celowa dedykowana do prowadzenia inwestycji deweloperskich.
- Z dniem 14 marca 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Mierzeja Development sp. z o. Spółka celowa dedykowana do prowadzenia inwestycji deweloperskich.. Poprzednio spółka działała pod nazwą Pekabex Inwestycje XXII sp. z o. o.
- Z dniem 12 maja 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Bielsko sp. z o.o. Spółka celowa dedykowana do prowadzenia inwestycji deweloperskich
- Z dniem 14 maja 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Investments sp. z o. o. w likwidacji Spółka celowa dedykowana do prowadzenia inwestycji deweloperskich. Poprzednio spółka działała pod nazwą Pekabex Smolna sp. z o. o.
- Z dniem 14 sierpnia 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXIII sp. z o. o. Spółka celowa dedykowana do prowadzenia inwestycji deweloperskich.
- Z dniem 14 sierpnia 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXIV sp. z o. o. Spółka celowa dedykowana do prowadzenia inwestycji deweloperskich.
- Z dniem 15 października 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXV sp. z o. o. Spółka celowa dedykowana do prowadzenia inwestycji deweloperskich.
- Z dniem 15 października 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXVI sp. z o. o. Spółka celowa dedykowana do prowadzenia inwestycji deweloperskich.

### 3.10. Zaciągnięte kredyty i pożyczki

W 2025 roku zawarto nowe umowy kredytowe lub podpisano aneksy zwiększające wartość finansowania, które zostały szczegółowo opisane w nocie 9.5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Umowa kredytu inwestorskiego i kredytu obrotowego odnawialnego Pekabex Milczańska Sp. z o.o. (PKO Bank Polski S.A.)

Z dniem 6 maja 2025 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Milczańska sp. z o.o. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestorskiego (47 200 tys. zł) oraz umowę kredytu obrotowego odnawialnego (3 000 tys. zł) przeznaczonych na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych przedsięwzięciem deweloperskim pod nazwą „Milczańska 18.

Umowa kredytu inwestycyjnego Pekabex S.A. (Santander Bank Polska S.A.)

Z dniem 29 maja 2025 roku Emitent zawarł z bankiem Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej na kwotę 40 000 tys. w celu wykupu obligacji serii B na okaziciela.

Umowa kredytu inwestorskiego Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o. (PKO Bank Polski S.A.)

Z dniem 28 lipca 2025 roku spółka zależna Emitenta Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o. zawarła z bankiem PKO Bank Polski S.A. umowy kredytu inwestorskiego oraz kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej w kwocie 54 000 tys. (kredyt inwestorski) i 3 000 tys. (kredyt obrotowy odnawialny).

Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO Bank Polski S.A.)

Z dniem 5 września 2025 roku spółka zależna Emitenta Pekabex Bet S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 6 marca 2017 roku, na mocy którego bank zwiększył przyznany Spółce limit kredytowy wielocelowy do kwoty 270 000 tys. zł.

### 3.11. Udzielone pożyczki

W roku 2025 spółki z Grupy Pekabex udzielały pożyczek jednostkom powiązanym. Pożyczka udzielona do spółek poza Grupą Kapitałową to umowa z 21 grudnia 2023 roku Spółka z Ferryman Finance Sp. z o.o., w wysokości 10 000 tys. zł. Zabezpieczeniem wierzytelności Spółki są, między innymi: (i) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5; (ii) hipoteka umowna na nieruchomości należącej do spółki Motte 2 Sp. z o.o. do wysokości 15 000 tys. zł; (iii) hipoteka umowna na nieruchomości należącej do Ferryman Sp. z o.o. SK do wysokości 5 000 tys. zł; (iv) oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji poręczyciela Ferryman Development Sp. z o.o. do kwoty 15 000 tys. zł; (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji poręczyciela Wojciecha Fertacz do kwoty 15 000 tys.; (vi) zastaw rejestrowy na udziałach Ferryman Development Sp. z o.o. w spółce SBS Warszawa 1 Sp. z o.o. Umowa pożyczki związana była z transakcją zakupu działki w atrakcyjnej cenie pod inwestycję developerską. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 saldo kapitału pożyczki wyniosło 10 000 tys. zł.

### 3.12. Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

W 2025 roku Jednostka dominująca ani jednostki od niej zależne nie zawarły istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Przychody i koszty zrealizowane przez Spółkę oraz Grupę w transakcjach z podmiotami powiązanymi w 2025 roku oraz stan zobowiązań i należności wobec podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2025 roku zostały przedstawione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

W 2025 roku nie obowiązywały żadne tego typu umowy.

### 3.14. Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje

Wartość poręczeń oraz gwarancji (w tys. zł) przedstawiała się na dzień 31 grudnia 2025 roku następująco:

	31.12.2025	31.12.2024
Wobec pozostałych jednostek:		
Poręczenie spłaty zobowiązań handlowych	195 300	187 125
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów realizacji kontraktów	579 526	523 8523
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>774 826</b>	<b>710 978</b>

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

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 579 526 tys. zł. Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 32 344 tys. zł (2024: 18 690 tys. zł).

Poniżej przedstawiono udzielone poręczenia kredytów obowiązujące na dzień 31 grudnia 2025 roku. Szczegółowy opis zabezpieczeń oraz wartości zobowiązania na dzień bilansowy znajduje się w nocie 9.7 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Poręczona kwota kredytu w tys. zł	Przedmiot umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia w tys. zł
Santander Bank Polska SA	200 000	Wielocelowa linia	25.11.2038	Pekabex Bet	Pekabex S.A. Pekabex Pref	240 000
Santander Bank Polska SA	33 000	Kredyt inwestycyjny	19.07.2033	Pekabex Bet Pekabex S.A.	Pekabex Pref	39 600
Santander Bank Polska SA	40 000	Kredyt inwestycyjny	09.06.2031	Pekabex S.A.	Pekabex Bet Pekabex Pref	48 000
Santander Faktoring	10 000	Linia faktoringowa	25.11.2035	Pekabex Bet	Pekabex S.A. Pekabex Pref	45 000
PKO BP S.A.	200 000	Wielocelowa linia	07.06.2030	Pekabex Bet	Pekabex S.A.	340 000
PKO BP S.A.	30 000	Kredyt inwestycyjny	31.12.2028	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex Bet	30 000
Pekao S.A.	40 000	Wielocelowa linia	31.08.2033	Pekabex Bet	Pekabex S.A. Pekabex Pref	60 000
BNP Paribas S.A.	200 000	Wielocelowa linia	16.02.2037	Pekabex Bet Pekabex S.A. Betbygg Sverige	Pekabex Pref	250 000
BNP Paribas S.A.	56 480	Kredyt nieodnawialny	14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex Bet	67 540

Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Poręczona kwota kredytu w tys. zł	Przedmiot umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia w tys. zł
BNP Paribas S.A.	10 000	Kredyt nieodnawialny	31.03.2029	Pekabex S.A.	Pekabex BET Pekabex Pref	11 000
BNP Paribas S.A.	10 800	Kredyt nieodnawialny	09.11.2030	Pekabex S.A.	Pekabex BET Pekabex Pref	11 880
BNP Paribas S.A.	22 000	Kredyt nieodnawialny	10.08.2031	Pekabex S.A.	Pekabex BET Pekabex Pref	24 000
mBank S.A.	40 000	Wielocelowa linia	30.09.2032	Pekabex Bet	Pekabex S.A.	60 000
Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Gdańsku	1 488	Pożyczka	30.09.2027	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Pekabex S.A.	1 482
Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Gdańsku	1 482	Pożyczka	30.09.2027	Pekabex BET S.A.	Pekabex S.A.	1 488
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	10 000	Emisja obligacji	wygasające z chwilą uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę	Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	Pekabex S.A.	13 500

## 4. Informacje o przyjętej strategii rozwoju Emitenta i Grupy Kapitałowej z opisem perspektywy rozwoju działalności co najmniej w najbliższym roku obrotowym

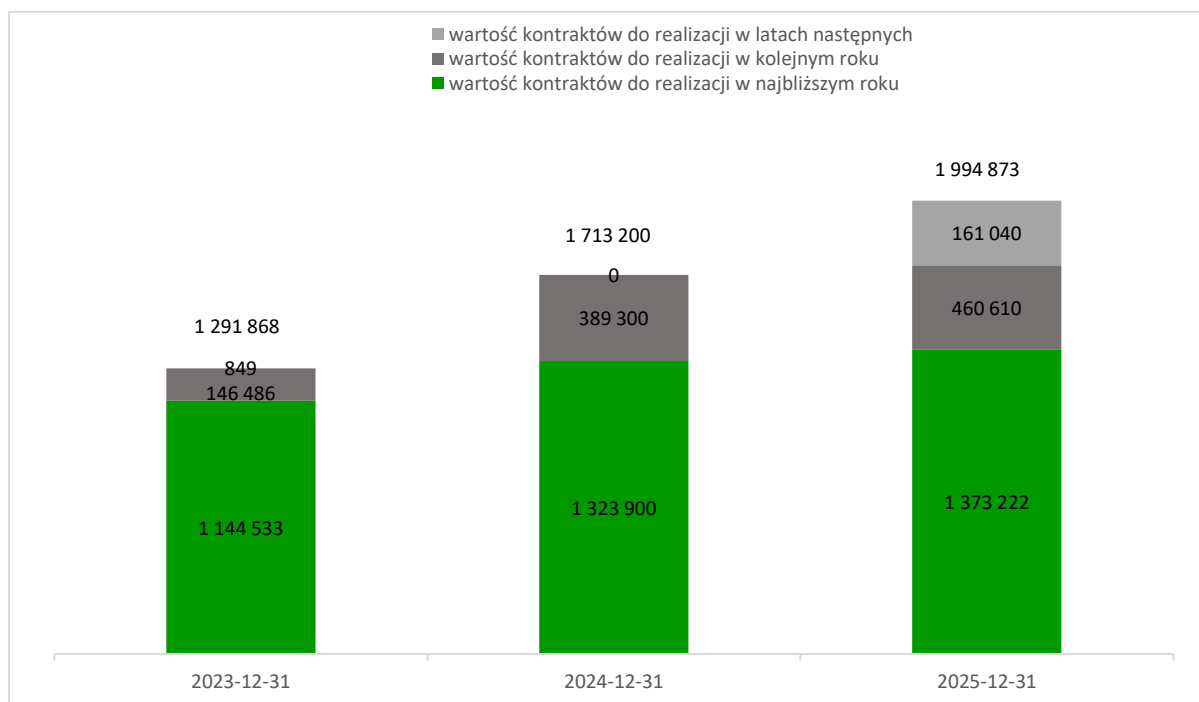
### 4.1. Portfel zamówień

Portfel zamówień został już częściowo opisany w punkcie 3.4. niniejszego sprawozdania. Grupa istotnie zwiększyła swój portfel zamówień i na koniec 2025 roku backlog Grupy wyniósł 1 994 873 tys. zł, co stanowi wzrost o 281 673 tys. zł w porównaniu z rokiem 2024 roku i wzrost o 703 005 tys. zł w stosunku roku 2023.

Jednym z najważniejszych rynków dla Grupy jest rynek obiektów produkcyjno-magazynowych. W 2025 roku, tak jak w latach poprzednich, Grupa realizowała największe przychody z projektów dotyczących tego typu budownictwa.

Coraz bardziej istotnym rynkiem dla Grupy jest również rynek mieszkaniowy. Strategia Grupy zakłada, że segment deweloperski będzie zwiększał swój udział w portfelu kontraktów realizowanych przez Pekabex. Grupa posiada w swojej ofercie rozwiązania systemowe dedykowane specjalnie dla tego segmentu. Planowane, istotne inwestycje kapitałowe dotyczą w znacznej mierze zwiększenia mocy produkcyjnych w zakresie produkcji elementów do budownictwa mieszkaniowego.

Portfel zamówień (backlog) zawiera zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 31 grudnia 2025 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.



Portfel zamówień zawiera kontrakty podpisane przez spółki: Pekabex Bet S.A., FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH, P.Homes Sp. z o.o., Betbygg Sverige AB oraz PGU GmbH. Portfel zawiera także planowane<sup>7</sup> oraz szacowane<sup>8</sup> przychody z inwestycji deweloperskich w łącznej wartości 462 258 tys. zł, w tym do realizacji w 2026 roku 180 900 tys. zł oraz w latach 2027-2028 281 358 tys. zł. Rozpoznanie przychodu w ramach tego segmentu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz

<sup>7</sup> Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich

<sup>8</sup> Przychody szacowane – na podstawie założeń budżetowych Grupy

Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Portfel zleceń wg stanu na 31 grudnia 2025 roku w podziale na segmenty przedstawia się następująco:

	wartość kontraktów do realizacji w bieżącym roku	wartość kontraktów do realizacji w kolejnym roku	wartość kontraktów do realizacji w latach następnych	razem
Realizacja kontraktów- prefabrykacja	379 422	55 516	-	434 938
Realizacja kontraktów- usługi budowlane	812 900	284 776	-	1 097 676
Realizacja projektów deweloperskich	180 900	120 318	161 040	462 285
Usługi produkcyjne <sup>9</sup>	-	-	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>1 373 222</b>	<b>460 610</b>	<b>161 040</b>	<b>1 994 873</b>

Portfel zleceń wg stanu na 31 grudnia 2025 roku w podziale na rynki przedstawia się następująco:

	wartość kontraktów do realizacji w bieżącym roku	wartość kontraktów do realizacji w kolejnym roku	wartość kontraktów do realizacji w latach następnych	razem
Polska	1 073 345	333 306	161 040	1 576 691
Niemcy	152 670	76 793	-	229 463
Skandynawia	137 937	50 511	-	188 448
Pozostałe	9 270	-	-	9 270
<b>Ogółem</b>	<b>1 373 222</b>	<b>460 610</b>	<b>161 040</b>	<b>1 994 873</b>

## 4.2. Potencjał Grupy

Grupa dysponuje istotnym potencjałem wzrostu, wynikającym zarówno ze swojej skali działania, jak i z kierunków rozwoju rynku budowlanego w Polsce. Jak wskazuje ostatni raport w magazynie Wprost, łączna wartość 3 tys. największych inwestycji budowlanych w Polsce wynosi ok. **1,87 bln zł**, z czego ok. 334 mld zł znajduje się już w realizacji, a ok. **1,54 bln zł pozostaje na etapie planowania i przetargów**. Oznacza to utrzymanie bardzo dużego rynku projektów, z którego Grupa może korzystać w kolejnych okresach, zwłaszcza w segmentach infrastrukturalnym, energetycznym i przemysłowym. Dane Spectis potwierdzają skalę tego portfela inwestycyjnego i jego znaczenie dla perspektyw całej branży.

Dodatkowym czynnikiem wspierającym perspektywę Grupy są rosnące inwestycje w obszarach, w których prefabrykacja i wyspecjalizowane rozwiązania konstrukcyjne mają szczególnie silną pozycję konkurencyjną. Dotyczy to w szczególności **morskiej energetyki wiatrowej**, której program inwestycyjny w Polsce jest szacowany na ok. **130 mld zł**, a pierwsze projekty offshore na Bałtyku weszły już w fazę realizacji. Grupa obecnie realizuje już tego typu projekty z firmą Nordex. Jednocześnie rozwój krajowego rynku offshore tworzy szeroki łańcuch dostaw dla producentów konstrukcji i prefabrykatów oraz wzmacnia popyt na rozwiązania wykorzystywane w projektach energetycznych i infrastrukturalnych.

Potencjał Grupy wzmacnia również strukturalny **deficyt kadr w budownictwie**, który sprzyja technologiom pozwalającym ograniczać pracochłonność i skracać czas realizacji inwestycji. W Polsce w 2026 roku nadal utrzymują się niedobory pracowników w szeregu zawodów technicznych i budowlanych (wg raportu magazynu Wprost rynek budowlany mierzy się z istotnym deficytem kadr (60-150 tys. pracowników). Rozwiązaniem tego problemu są rozwiązania oparte na prefabrykacji, dzięki którym nakłady pracy na wykonanie podobnego zakresu są znacznie mniejsze ze względu na automatyzację procesu w fabrykach a sam proces realizacji ulega znacznemu skróceniu i jest bardziej przewidywalny. W takim otoczeniu model biznesowy Grupy, oparty na **rozwiązaniach systemowych** oraz obsłudze dużych projektów przemysłowych i infrastrukturalnych, daje podstawy do pozytywnej oceny jej średnioterminowego potencjału rozwoju.

<sup>9</sup> Ze względu na specyfikę segmentu umowy standardowo są podpisywane z okresem realizacji na kolejny rok. Umowy zostały podpisane po dniu bilansowym.

Na tle rynku istotnym atutem Grupy pozostaje także jej skala i pozycja konkurencyjna. Zgodnie z "Wprost" nr 13, 30 marca 2026 "40 czempionów budownictwa" Grupa należy do grona **10 największych firm budowlanych** w Polsce pod względem przychodów, co potwierdza jej zdolność do udziału w największych projektach oraz obecność wśród kluczowych uczestników rynku. W połączeniu z oczekiwanym wzrostem aktywności w budownictwie infrastrukturalnym, energetycznym, przemysłowym oraz obronnym, tworzy to solidne podstawy do poprawy skali działalności i wyników w kolejnych latach.

W ocenie Zarządu wskazane wyżej przewagi konkurencyjne oraz perspektywy rynkowe stwarzają podstawy do osiągania przez Grupę wzrostu w poszczególnych segmentach działalności co przełoży się na wzrost przychodów Grupy na poziomie kilkunastu procent rocznie. Przy założeniu stopniowej poprawy otoczenia rynkowego, dalszego wzrostu udziału sprzedaży zagranicznej, zwiększania udziału produktów systemowych oraz poprawy efektywności operacyjnej, Grupa zakłada możliwość istotnego zwiększenia skali działalności w perspektywie kolejnych lat.

Strategiczny rozwój segmentów generalnego wykonawstwa, dewelopmentu oraz linii biznesowej P.Homes nie jest przypadkowy i pozwala na zapewnienie stabilności w segmencie prefabrykacji. Segmenty wzajemnie się napędzają i uzupełniają kreując rynek prefabrykacji oraz wartość dla Grupy. W średnim terminie Grupa widzi potencjał do osiągnięcia poziomu około **3,5 mld zł** przychodów rocznie oraz marży **EBITDA na poziomie około 8 proc. czyli ponad 280 mln zł**. Jednocześnie należy podkreślić, że realizacja tych założeń będzie uzależniona od dalszego kształtowania się warunków makroekonomicznych i geopolitycznych, tempa poprawy sytuacji na kluczowych rynkach działalności Grupy oraz braku istotnych, nieprzewidzianych perturbacji wpływających na łańcuchy dostaw, koszty finansowania, poziom inwestycji i harmonogramy realizacji projektów.

Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości, w tym między innymi te dotyczące sytuacji finansowej Grupy, strategii biznesowej, planów i celów, nie mogą być traktowane jako prognozy wyników.

Stanowisko wyrażone w niniejszym sprawozdaniu zostało sporządzone w oparciu o dane historyczne Grupy. Zarząd nie może zagwarantować, że rezultaty osiągnięte w przyszłości będą podobne lub zbliżone. Dane te nie stanowią więc gwarancji przyszłych wyników, których osiągnięcie przez Grupę może wiązać się z szeregiem nieznanym Zarządowi ryzyk, niepewności, zdarzeń. Wystąpienie tego typu czynników może wpłynąć na sytuację finansową Grupy, jej przychody i osiągnięte rezultaty.

### 4.3. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Grupa zmniejsza zaangażowanie w zakończone projekty i stopniowo sprzedaje dostępne lokale. W razie potrzeby podchodzi elastycznie do marż, jeśli pozwala to szybciej odzyskać zainwestowane środki. Ważne pozostaje także ograniczanie kosztów finansowania, szczególnie w przypadku gruntów i przyszłych inwestycji. Nowe projekty deweloperskie będą uruchamiane, głównie w największych miastach.

#### Osiedle JA\_SIELSKA w Poznaniu

Projekt deweloperski JA\_SIELSKA realizowany jest na poznańskich Podolanach – dzielnicy, której rozwój ukierunkowany jest na planistyczne przekształcenie z funkcji niegdyś częściowo industrialnej na funkcję mieszkalną. Obszar jest doskonale skomunikowany, w bliskim otoczeniu znajdują się liczne obiekty infrastruktury usługowej, udogodnienia oraz tereny rekreacyjne, w tym jezioro – Rusałka. Flagowe przedsięwzięcie deweloperskie Grupy prowadzone jest od 2017 roku, dotychczas wybudowano 9 budynków i oddano do użytkowania blisko 300 lokali mieszkalnych, w trzech etapach. Osiedle zostało zwycięzcą XIII edycji TOPBUILDER 2021. Zaplanowana jest realizacja razem 6 etapów inwestycji, tj. 16 budynków, w których powstanie około 700 funkcjonalnych mieszkań o zróżnicowanych układach oraz metrażach.

W październiku 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę kolejnego etapu, którego budowa rozpoczęła się w styczniu 2025 roku. W realizowanym etapie powstanie ponad 140 jednostek mieszkalnych oraz podziemna hala garażowa. Na koniec 2025 roku sprzedanych było około 30% mieszkań. Grupa uzyskała również pozwolenie na budowę ostatnich dwóch etapów inwestycji, w których powstanie odpowiednio około 130 i 120 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 11 500 m<sup>2</sup>, a tym samym uzyskała komplet decyzji o pozwoleniu na budowę umożliwiający realizację całego zamierzenia. Przewiduje się estetyczne oraz komunikacyjne połączenie wszystkich projektowanych zadań inwestycyjnych. W ramach współpracy z miastem uzgodniono również partycypację przy przebudowie układu drogowego ul. Jasielskiej, w tym wybudowanie ronda na załamaniu ulicy Jasielskiej; inwestycja została zakończona w trzecim kwartale 2025.

#### Inwestycja Origin w Mechelinkach

Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. umowę inwestycyjną dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (budynki A i B – 106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m<sup>2</sup>), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (budynek C – 58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m<sup>2</sup>) oraz ośrodka rehabilitacyjnego Centrum Rehabilitacji ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa jest odpowiedzialna m. in. za proces deweloperski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin. Niezbędny wkład własny strony wniosły w proporcji 45 % Origin, 55%. Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50%. Wyjście z inwestycji planowane jest po wybudowaniu apartamentów i lokali zamieszkania senioralnego poprzez ich sprzedaż, a w przypadku Origin ReVital – poprzez jego sprzedaż na rzecz inwestor2a zewnętrznego.

Apartamenty Origin powstają w unikatowej lokalizacji w Mechelinkach – na wzgórzu, z którego roztacza się piękny widok na morze, oddalone zaledwie o 180 m od działki. Zaprojektowano 2 budynki apartamentowe ze 106 lokalami o zróżnicowanych metrażach. Centrum ReVital obejmować będzie 62 pokoje, ponad 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni rehabilitacyjnej wyposażonej w najnowocześniejsze urządzenia oraz sale programu Origin ReVital z basenem, aqua-fitness, obszerną kuchnią i restauracją. Programy kompleksowej rehabilitacji i terapii adresowane będą do osób ze schorzeniami neurologicznymi i ortopedycznymi. Apartamenty ReVital będą znajdowały się w budynku przylegającym do Centrum ReVital z 58 apartamentami dla aktywnych seniorów, 24-godzinną recepcją oraz klubem dla mieszkańców. Wszystkie apartamenty będą wykończone i wyposażone. Obsługa mieszkańców będzie prowadzona w formule assisted living, odpowiednio do indywidualnych potrzeb. Wszystkie lokale w budynkach A i B zostały sprzedane, trwa sprzedaż pozostałych lokali w budynku C. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla budynków C i D planowane jest na 2026 rok.

### **Osiedle Neonowe w Częstochowie**

Inwestycja przy ul. Katedralnej w Częstochowie polega na wybudowaniu dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym. Budynki będą wyposażone w panele fotowoltaiczne zamontowane na dachu, które będą zasilają instalację elektryczną części wspólnych budynków tj. oświetlenie korytarzy i holi wejściowych.

Inwestycja jest w znakomitej części zrealizowana przy użyciu „Systemu Pekabex® Budynki Mieszkalne”. Osiedle Neonowe realizuje ideę zrównoważonego budownictwa. Budynki, które powstaną w ramach tej inwestycji będą komfortowe dla mieszkańców, zakładając dostępność architektoniczną budynku i odpowiedzialność społeczną inwestycji. Na wszystkich etapach życia budynków zostały uwzględnione metody oszczędzania zasobów naturalnych, zakładając poszanowanie klimatu i dbałość o przyszłe pokolenia. Realizacja inwestycji Osiedle Neonowe wpisuje się także w założony przez władze miasta program rewitalizacji obszaru częstochowskiego starego miasta, które wkrótce ma stać się lokalnym centrum życia kulturalnego i biznesowego. Z początkiem stycznia 2023 rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków Osiedla Neonowe – uzupełnienie pierzei ulicy Katedralnej, pozwolenie na użytkowanie obiektu zostało wydane we wrześniu 2024. W pierwszym półroczu 2025 roku część lokali została wykończona we współpracy z podmiotem specjalizującym się w projektowaniu i aranżacji wnętrz. Sprzedaż zostanie zakończona w 2026 roku.

### **Apartamenty Casa Baia na Helu**

W ramach realizowanej inwestycji powstał nowoczesny budynek, w którym znajduje się 68 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniosła około 3 100 m<sup>2</sup>. Inwestycja zlokalizowana jest w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraż oferowanych apartamentów wynosi od 25 do 93 m<sup>2</sup>, a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane są apartamenty z antresolami. Przy realizacji tej inwestycji zastosowane są prefabrykowane ściany trójwarstwowe wyprodukowane w fabryce w Poznaniu oraz w Gdańsku oraz jednowarstwowe w technologii 2F (typu podwójny „Filigran”) z zakładu w Gdańsku.

Inwestycja Casa Baia posadowiony jest poniżej poziomu morza; mimo to Grupa, jako jedyny inwestor w Helu, zdecydowała się na wybudowanie podziemnej hali garażowej. Wymagało to zastosowania innowacyjnych rozwiązań projektowych z uwzględnieniem prac budowlanych w wyjątkowo trudnych warunkach. Pozwolenie na użytkowanie zostało uzyskane 20 grudnia 2023 roku. Na koniec 2025 roku zarezerwowanych lub sprzedanych było około ok. 95% lokali.

### **Apartamenty Stadtvilla w Falkensee**

W ramach inwestycji, na przedmieściach Berlina powstały dwa budynki wielorodzinne o podwyższonym standardzie tj.

dwupiętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każdy o metrażu od 47 do 96 m<sup>2</sup> z nadziemnymi miejscami postojowymi. Budowa rozpoczęła się w sierpniu 2023 roku, z dniem 26 lipca 2024 Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Na koniec 2025 sprzedanych zostało 50% lokali.

### **Budynki mieszkalne w Pruszkowie**

W ramach inwestycji powstanie budynek mieszkalny w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygietyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 220 mieszkań i ponad 300 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą oraz lokalem usługowym. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągiem ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług. Grupa uzyskała pozwolenie na budowę i planuje rozpoczęcie budowy w kwietniu 2026 roku. Okres realizacji budowy szacuje się na ok. 2 lata.

### **Budynki mieszkalne w Poznaniu – ul. Milczańska**

W ramach inwestycji powstanie budynek mieszkalny w Poznaniu przy ul. Milczańskiej 18, w jednej z najbardziej pożądanym lokalizacji na terenie Poznania – obszar Łacina w rejonie Jeziora Maltańskiego („drugie centrum Poznania”). Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 105 mieszkań i 160 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Osiedle zostanie zrealizowane w standardzie economy+, biorąc pod uwagę szereg udogodnień zaprojektowanych dla mieszkańców. Lokale będą oddawane w standardzie deweloperskim, do wykończenia we własnym zakresie. Części wspólne zostaną wykończone z dbałością o estetykę oraz pozytywny odbiór przestrzeni – zarówno zewnętrznych, jak i wewnątrz budynku. W drugiej połowie 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę. Budowa wystartowała na początku 2025 roku, przy czym już na koniec 2025 roku sprzedanych lub zarezerwowanych było blisko 60% mieszkań. Zakończenie budowy i przekazanie lokali jest planowane na 2026 rok.

### Budynki mieszkalne w Żąbkach

W październiku 2024 roku Grupa nabyła działki w podwarszawskich Żąbkach. Na nieruchomości powstanie zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym. Inwestycja zostanie zrealizowana w dwóch etapach. Łączna powierzchnia zaplanowanych mieszkań wynosi ok. 12 tys. m<sup>2</sup>. W styczniu 2026 Grupa uzyskała pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie realizacji pierwszego z dwóch etapów przewiduje się w pierwszej połowie 2026 roku.

### Osiedle szeregowców na Wawrze

W grudniu 2024 roku Grupa nabyła działki sąsiadujące z terenem, na której w przeszłości Grupa zrealizowała projekt deweloperski „Casa Fiore”. Grupa planuje kontynuować w tej lokalizacji zabudowę szeregową domów jednorodzinnych, gdzie powstaną 32 lokale o łącznej powierzchni 2 500 m<sup>2</sup>. W trzecim kwartale 2025 roku pozyskane zostało pozwolenie na budowę przedmiotowego osiedla. Realizacja inwestycji oraz rozpoczęcia procesu sprzedaży mieszkań zostało rozpoczęte w pierwszych miesiącach 2026 roku. Zakończenie budowy nastąpi w połowie 2027 roku.

### Lokale mieszkalne na Targówku – ul. Krynoliny

Spółka z Grupy realizuje kameralny projekt deweloperski na warszawskim Targówku. W ramach projektu powstanie 20 lokali mieszkalnych w zabudowie szeregowej. Realizacja inwestycji oraz rozpoczęcie procesu sprzedaży mieszkań zostało rozpoczęte w pierwszych miesiącach 2026 roku. Zakończenie budowy nastąpi w połowie 2027 roku.

### Lokale inwestycyjne na poznańskiej Łacinie

Grupa nabyła działkę inwestycyjną położoną tuż przy Rondzie Rataje, na poznańskiej Łacinie. W ramach projektu wybudowanych zostanie nieco ponad 200 lokali inwestycyjnych w budynku zamieszkania zbiorowego. Lokale oferowane będą przede wszystkim prywatnym inwestorom, którzy po zakończeniu budowy będą mieli możliwość wynajmowania ich studentom. Grupa uzyskała pozwolenie na budowę i planuje rozpoczęcie budowy w trzecim kwartale 2026 roku. Przesprzedaż lokali wystartuje w drugim kwartale.

### Pozostałe inwestycje deweloperskie

Grupa rozwija działalność deweloperską i na bieżąco analizuje potencjalne nowe projekty inwestycyjne.

Na dzień 31 grudnia 2025 sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba umów przedwstępnych <sup>10</sup>	liczba sprzedanych lokali <sup>11</sup>	wolne lokale
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	-	120	2%
JA_SIELSKA etap 5 (Poznań)	143	35	-	76%
Milczańska 18 (Poznań)	105	58	-	45%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	4	102	0%
Apartamenty Revital	58	41	-	29%
Casa Baia (Hel)	69	1	62	12%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	177	15	105	18%
Falkensee (Berlin)	10	-	6	50%
<b>Razem</b>	<b>792</b>	<b>154</b>	<b>395</b>	<b>28%</b>

### Hala produkcyjna w Poznaniu

Grupa realizuje inwestycję polegającą na rozbudowie zakładu produkcyjnego w Poznaniu poprzez dobudowanie hali produkcyjnej wraz z przebudową i rozbudową węzła betoniarskiego oraz modernizacji w istniejących halach produkcyjnych. Inwestycja związana jest z planami strategicznymi Grupy, w tym między innymi z rozwojem nowego produktu w postaci modułów łazienkowych. Wartość całej inwestycji, łącznie z konstrukcją nowej hali, węzłem betoniarskim, modernizacją zbrojarni, nowymi maszynami i urządzeniami technologicznymi wynosi ponad 30 000 tys. zł.

<sup>10</sup> Podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

<sup>11</sup> Podpisane umowy przenosząca własność

#### Zwiększenie mocy produkcyjnych w Mszczonowie

W 2024 roku Grupa rozpoczęła realizację dwóch innowacyjnych projektów badawczo – rozwojowych dofinansowanych w ramach I Priorytetu Programu Fundusze Europejskie Dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027 (FENG). Oba projekty realizowane są w Mszczonowie i Grupa planuje, że ich efektami będzie zmieniona, bardziej ekologiczna i zautomatyzowana technologia (nowe procesy wraz z liniami technologicznymi) dla produkcji hal prefabrykowanych oraz innowacyjny system prefabrykowanych cienkościennych ścian trójwarstwowych dla budownictwa pasywnego. Zakończenie obu projektów przewidywane jest na 2027 rok.

#### 4.4. Pozostałe czynniki i zdarzenia, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki

##### Rynek budowlany w Polsce

Według danych z GUS, w 2025 roku **produkcja budowlano-montażowa** zwiększyła się w porównaniu z rokiem 2024 o 0,7 proc. Wzrost zaobserwowano w jednostkach realizujących roboty budowlane specjalistyczne (o 10,4 proc.), natomiast spadek w przedsiębiorstwach budujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej (o 3,1 proc.) oraz zajmujących się wznoszeniem budynków (o 2,1 proc.). Grudniowy wzrost produkcji budowlano-montażowej o 4,5 proc. r/r stanowił pozytywny sygnał koniunkturalny, jednak nie znalazł potwierdzenia w danych za styczeń i luty 2026 roku, w których odnotowano ponowne pogorszenie aktywności sektora. Tym samym końcówka 2025 roku nie przełożyła się na trwałe ożywienie na początku kolejnego 2026 roku. Trzeba jednak wspomnieć, że jedną z głównych przyczyn słabych odczytów na początku 2026 roku były niekorzystne warunki pogodowe, które ograniczały realizację części robót budowlanych. Nie był to jednak jedyny czynnik, ponieważ spadki objęły wszystkie podstawowe segmenty budownictwa, co wskazuje również na słabszą aktywność inwestycyjną.

W 2025 roku rynek budowlany odnotował jedynie symboliczne odbicie, co należy odczytywać raczej jako stabilizację po wcześniejszym osłabieniu niż wyraźne ożywienie. Dodatkowo, struktura danych pokazuje istotne zróżnicowanie wyników pomiędzy głównymi segmentami budownictwa. Czynniki makroekonomiczne tworzyły podstawy do poprawy koniunktury w sektorze, jednak poprawa ta nie obejmowała równomiernie całego rynku. Wzrost PKB, stabilizacja inflacji oraz perspektywa szerszego wykorzystania środków unijnych i KPO tworzyły warunki do poprawy aktywności, szczególnie w obszarze inwestycji infrastrukturalnych, energetycznych, obronnych i środowiskowych. Z drugiej strony utrzymująca się słabość popytu inwestycyjnego w części segmentów ograniczała skalę ożywienia. W praktyce prowadziło to do narastającego zróżnicowania kondycji przedsiębiorstw budowlanych: relatywnie lepszej sytuacji firm zaangażowanych w projekty infrastrukturalne, energetyczne, obronne i specjalistyczne oraz słabszej kondycji podmiotów zależnych od budownictwa kubaturowego, mieszkaniowego i prywatnych inwestycji komercyjnych. W segmencie mieszkaniowym, którego znaczenie dla branży budowlanej wynika z jego silnego powiązania z budownictwem kubaturowym oraz szerokim łańcuchem dostaw, widoczna była ostrożność inwestorów. Choć liczba mieszkań oddanych do użytkowania pozostawała relatywnie wysoka, spadek liczby pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych inwestycji wskazywał na ryzyko ograniczenia portfela nowych projektów w kolejnych okresach. W konsekwencji budownictwo mieszkaniowe w 2025 roku nie stanowiło istotnego impulsu wzrostowego dla sektora. Aktywność inwestorów prywatnych ograniczały także wysokie koszty finansowania oraz niepewność regulacyjna. Dotyczyło to nie tylko projektów mieszkaniowych, ale i komercyjnych oraz magazynowo-przemysłowych, w przypadku których decyzje inwestycyjne są również silnie uzależnione od kosztu kapitału, poziomu popytu oraz przewidywalności otoczenia prawnego.

Istotnym ograniczeniem dla rynku w 2025 roku pozostawała nadwyżka potencjału wykonawczego nad bieżącym poziomem zamówień. Niskie wykorzystanie mocy produkcyjnych skutkowało zaostrzoną konkurencją o kontrakty i presją na ceny ofertowe, co negatywnie oddziaływało na rentowność firm wykonawczych. Dodatkowo sektor funkcjonował w warunkach utrzymujących się kosztów pracy i materiałów, mimo wyraźnej niższej presji inflacyjnej niż w latach 2021–2023. Istotnym czynnikiem ryzyka pozostawała także płynność finansowa części przedsiębiorstw. Branża budowlana jest szczególnie wrażliwa na opóźnienia płatności, presję kosztową oraz trudności związane z waloryzacją kontraktów. Dotyczy to zwłaszcza podwykonawców, dla których pogorszenie płynności finansowej szybko przekłada się na wzrost ryzyka niewypłacalności.

Pomimo założeń, że w latach 2024–2025 nastąpi wyraźne przyspieszenie realizacji projektów finansowanych ze środków unijnych z perspektywy 2021–2027, rynek nie odnotował przełomu. Przyczyn tego stanu upatrywano przede wszystkim w opóźnieniach transferu środków unijnych, trudnościach administracyjnych związanych z ich dystrybucją oraz skutkach zmian politycznych po wyborach z 2023 roku. Czynniki te przełożyły się na modyfikacje programów inwestycyjnych, zmiany kadrowe w administracji oraz wolniejsze tempo podejmowania decyzji. Pozytywnie należy natomiast ocenić kontynuację

strategicznych projektów infrastrukturalnych, w tym CPK/Port Polska oraz programu budowy elektrowni jądrowej. Projekty te stanowiły przykład zachowania ciągłości inwestycyjnej w obszarach kluczowych dla długoterminowego rozwoju rynku budowlanego. Ich realizacja wzmacniała średnio- i długookresowe perspektywy sektora, mimo że w 2025 roku nie przełożyła się jeszcze w pełni na wyraźne ożywienie bieżącej produkcji budowlano-montażowej.

Rosnące znaczenie dla perspektyw rynku budowlanego miały również **inwestycje związane z obronnością państwa**. W 2025 roku przyjęto przepisy dotyczące szczególnych zasad przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa, obejmujące m.in. infrastrukturę techniczną oraz inwestycje o znaczeniu publicznym. W połączeniu ze wzrostem wydatków obronnych i programami rozwoju Sił Zbrojnych tworzyło to potencjalne źródło dodatkowego popytu na usługi budowlane, zwłaszcza w obszarze infrastruktury wojskowej, logistycznej, technicznej oraz zabezpieczenia terenów strategicznych. W 2025 roku czynnik ten miał przede wszystkim znaczenie perspektywiczne, jednak wzmacniał oczekiwania dotyczące poprawy portfela zamówień w kolejnych latach.

Istotnym obszarem wpływającym na perspektywy sektora budowlanego była także **transformacja energetyczna**, w szczególności rozwój morskiej energetyki wiatrowej oraz powiązanej z nią infrastruktury portowo-przemysłowej. Budowa terminali instalacyjnych, zaplecza logistycznego, nabrzeży, placów składowych oraz zakładów produkcyjnych dla komponentów offshore, w tym wież wiatrowych, generowała popyt na roboty budowlane, hydrotechniczne, przemysłowe i specjalistyczne. Znaczenie tego segmentu wykracza poza rynek krajowy, ponieważ obejmuje również kontrakty zagraniczne, związane z dostawami komponentów i usługami dla projektów realizowanych w innych krajach europejskich przez polskie firmy.

Na funkcjonowanie branży coraz silniej będą oddziaływały również wymogi transformacji energetycznej i regulacje związane z Europejskim Zielonym Ładem, w szczególności dotyczące poprawy efektywności energetycznej budynków oraz ograniczania emisyjności inwestycji. Dla przedsiębiorstw budowlanych będzie to oznaczało konieczność ponoszenia dodatkowych nakładów na technologie energooszczędne, niskoemisyjne materiały, OZE, WtE oraz rozwiązania ograniczające ślad węglowy inwestycji. Jednocześnie obszary te tworzyły nowe możliwości rozwoju, zwłaszcza dla firm zdolnych do realizacji projektów infrastrukturalnych, energetycznych i środowiskowych.

Strukturalnym wyzwaniem dla branży pozostaje również **demografia i niedobór pracowników**, zwłaszcza wykwalifikowanych, który w średnim i długim okresie może ograniczać zdolność sektora do realizacji zwiększonego wolumenu inwestycji. Grupa kontynuuje strategię inwestycji w nowe technologie prefabrykacyjne i automatyzację procesów, co pozwala zwiększać efektywność i obniżyć koszty pracy w porównaniu do tradycyjnego budownictwa. Intensywnie rozwija również segment deweloperski – poprzez akwizycje gruntów i uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych modułowych, które odpowiadają na rosnący popyt przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów finansowania i robocizny.

Rynek polski jest największym rynkiem zbytu dla Grupy Pekabex. Strategia Grupy zakłada dążenie do wzrostu udziału technologii prefabrykacji betonowej w budownictwie ogółem, zwłaszcza w segmencie budownictwa mieszkaniowego, gdzie Grupa widzi duży potencjał do rozwoju działalności. Budownictwo modułowe jest wciąż niszową technologią w kraju w porównaniu z rynkami skandynawskimi czy Zachodniej Europy, dlatego w perspektywie zarówno krótko- jak i długoterminowej Polska jest największym obszarem ekspansji biznesowej Grupy.

## Rynek budowlany w Niemczech

Rynek budowlany w Niemczech w 2025 roku pozostawał w fazie głębokiego osłabienia, kontynuując negatywne tendencje obserwowane w poprzednich latach. Sektor funkcjonował w warunkach bardzo słabego otoczenia makroekonomicznego – według Destatis (Statistisches Bundesamt) niemiecki PKB wzrósł w 2025 roku realnie jedynie o 0,2 proc., po dwóch latach spadku aktywności gospodarczej. Tak niska dynamika gospodarki ograniczała skłonność przedsiębiorstw i gospodarstw domowych do podejmowania nowych inwestycji, a budownictwo pozostawało jednym z obszarów osłabiających tempo odbicia gospodarczego. Według analiz branżowych niemiecki sektor budowlany w 2025 roku odnotował kolejny rok ujemnej dynamiki, a spadek produkcji w ujęciu realnym szacowano na ok. 1,8–3,0 proc. r/r. Oznaczało to utrzymanie recesyjnego charakteru rynku, wynikającego przede wszystkim z wysokich kosztów budowy, słabego popytu oraz ograniczonej aktywności w segmentach mieszkaniowym, przemysłowym i komercyjnym. Dane Eurostatu potwierdzały zmienność miesięcznych odczytów – przykładowo w maju 2025 roku produkcja budowlana w Niemczech spadła o 3,4 proc. r/r, podczas gdy końcówka roku przyniosła pewne odbicie. Nie zmieniało to jednak ogólnej oceny, że w całym 2025 roku sektor pozostawał w trudnej sytuacji.

Największym obciążeniem dla rynku pozostawało budownictwo mieszkaniowe. Segment ten ma szczególne znaczenie dla niemieckiej branży budowlanej, ponieważ odpowiada za dużą część całkowitych nakładów budowlanych i generuje popyt dla szerokiego łańcucha dostaw: wykonawców, podwykonawców, producentów materiałów, firm instalacyjnych i usług

projektowych. W 2025 roku popyt mieszkaniowy pozostawał niski z powodu wysokich kosztów finansowania, słabych nastrojów konsumenckich oraz niepewności co do opłacalności nowych projektów. Problemem był również niedobór zamówień. Jednocześnie, zaczęły się też pojawiać pierwsze oznaki stabilizacji po stronie pozwoleń na budowę. W 2025 roku ich liczba wzrosła po raz pierwszy od 2021 roku, jednak poprawa ta następowała po bardzo niskiej bazie z 2024 roku i nie oznaczała jeszcze trwałego ożywienia rynku mieszkaniowego.

Segment budownictwa komercyjnego również pozostawał pod presją. Słabe otoczenie gospodarcze, ograniczone inwestycje przedsiębiorstw, wysokie koszty realizacji projektów oraz ostrożność inwestorów prywatnych negatywnie wpływały na decyzje dotyczące nowych obiektów biurowych, handlowych, przemysłowych i magazynowych. Wysoki koszt kapitału powodował konieczność ponownej kalkulacji rentowności projektów, a część inwestycji była odkładana lub ograniczana. W efekcie segment prywatnych inwestycji kubaturowych nie był w stanie skompensować słabości rynku mieszkaniowego. Relatywnie większą odporność wykazywały renowacje, modernizacja energetyczna oraz budownictwo infrastrukturalne i inżynieryjne. Wsparciem dla tych obszarów były potrzeby transformacji energetycznej, modernizacji sieci przesyłowych, inwestycji kolejowych, drogowych i komunalnych oraz rosnąca rola wydatków publicznych.

Prognozy branżowe zakładają, że po słabym 2025 roku sektor budownictwa może wejść w fazę stopniowej poprawy, wspieranej przede wszystkim przez inwestycje w transport, energetykę i OZE. Prognozy dla budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego pozostają natomiast ostrożne. Pomimo poprawy po stronie pozwoleń na budowę, to wciąż wysoki poziom kosztów realizacji inwestycji, ostrożność gospodarstw domowych, ograniczona aktywność inwestorów prywatnych oraz słaba koniunktura gospodarcza wskazują raczej na stabilizację na niskim poziomie niż szybkie odbicie.

Bliskość geograficzna oraz wielkość rynku sprawiają, że Niemcy to naturalny kierunek ekspansji zagranicznej polskich firm. Rynek niemiecki jest perspektywnym rynkiem również dla Grupy Pekabex. Udział przychodów z tego rynku systematycznie. Grupa jest aktywna na tym rynku w kilku swoich segmentach: realizuje od lat usługi produkcyjne, nabyła w 2020 roku fabrykę produkującą prefabrykaty betonowe, zainwestowała w projekt deweloperski pod Berlinem, jak również pozyskała kontrakty do realizacji w formule generalnego wykonawcy. Rozwój działalności na rynku niemieckim wpisuje się w realizację strategii dywersyfikacji geograficznej Grupy. Na przestrzeni ostatnich lat Grupa realizowała na terenie Niemiec wiele ambitnych kontraktów (głównie z segmentu realizacja kontraktów-prefabrykacja) m.in. obiekty kubaturowe np. serwerownie (data center) we Frankfurcie, infrastrukturalne takie jak tubingi do sektora tunelowego (Berlin) oraz projekty dla budownictwa usługowego i użyteczności publicznej z użyciem betonu architektonicznego w Berlinie, Hamburgu i Monachium.

### Rynek budowlany w Szwecji

Rynek budowlany w Szwecji w 2025 rok funkcjonował w warunkach stopniowej poprawy otoczenia makroekonomicznego, ale aktywność sektora pozostawała nadal ograniczona po głębokim spowolnieniu z poprzednich lat. Według Statistics Sweden, PKB Szwecji wzrósł w 2025 roku realnie o 1,5 proc. r/r. Wzrost gospodarczy był wspierany przede wszystkim przez nakłady brutto na środki trwałe oraz konsumpcję sektora publicznego, co wskazywało na stopniowe odbudowywanie aktywności inwestycyjnej w gospodarce. Aktywność szwedzkiego sektora budowlanego w 2025 roku pozostawała zmienna, choć w trakcie roku widoczne były oznaki stopniowej poprawy. Wskaźnik Production Value Index dla budownictwa, publikowany przez Statistics Sweden wskazywał dane miesięczne za 2025 rok wskazywały na stopniową poprawę aktywności budowlanej w trakcie roku. Pomimo tych pozytywnych sygnałów, szacunki branżowe zakładają, że całoroczne inwestycje budowlane w 2025 roku są nadal niższe niż rok wcześniej, co potwierdza, że rynek pozostawał w fazie stabilizacji, a nie pełnego ożywienia.

Najważniejszym segmentem dla oceny szwedzkiego rynku budowlanego pozostawało budownictwo mieszkaniowe, które odpowiada za największą część wartości produkcji budowlanej w Szwecji. Z tego względu osłabienie aktywności w tym segmencie oddziałuje nie tylko na sam sektor budowlany, lecz także na szerszą koniunkturę gospodarczą, rynek kredytowy oraz nastroje konsumentów. W poprzednich latach budownictwo mieszkaniowe zostało silnie dotknięte przez wzrost stóp procentowych, wysokie koszty realizacji inwestycji oraz spadek popytu gospodarstw domowych. Rynek ten jest szczególnie wrażliwy na koszt finansowania, ponieważ zarówno decyzje zakupowe nabywców, jak i kalkulacje deweloperów są uzależnione od poziomu oprocentowania kredytów hipotecznych oraz dostępności finansowania.

W 2025 roku w segmencie mieszkaniowym pojawiły się pierwsze oznaki stabilizacji. Według Statistics Sweden w pierwszych trzech kwartałach rozpoczęto budowę ok. 22,2 tys. mieszkań, tj. o 8 proc. więcej niż rok wcześniej. Poprawa następowała jednak po bardzo niskiej bazie z lat 2023–2024 i nie oznaczała jeszcze powrotu do poziomów sprzed załamania rynku. Jednocześnie spadek stóp procentowych poprawił dostępność mieszkań dla potencjalnych nabywców i sprzyjał stopniowemu ożywieniu popytu. Ceny mieszkań w 2025 rok wzrosły o ok. 1,9 proc. w porównaniu z 2024 roku, co wskazywało na umiarkowaną poprawę sytuacji rynkowej, ale bez gwałtownego odbicia.

Deweloperzy nadal podejmowali decyzje inwestycyjne selektywnie, koncentrując się na projektach o większej przewidywalności sprzedaży, finansowania i kosztów realizacji. Ograniczeniem pozostawały koszty wykonawstwa — choć

niższe koszty finansowania poprawiały warunki realizacji projektów po stronie inwestorów, presja kosztowa po stronie wykonawczej nie zniknęła. W konsekwencji 2025 rok można ocenić jako okres wczesnej stabilizacji szwedzkiego rynku mieszkaniowego, ale jeszcze nie pełnego odbicia. W kolejnym roku oczekiwano dalszej poprawy, pod warunkiem dalszego spadku oprocentowania kredytów hipotecznych, stabilizacji oczekiwań cenowych oraz odbudowy zaufania inwestorów i nabywców mieszkań.

Szwecja jest drugim najważniejszym rynkiem działalności Grupy w Europie. Działalność na tym terenie jest już rozwijana od wielu lat i skupia się głównie na rynku mieszkaniowym, gdzie prefabrykacja betonowa jest zdecydowanie dominująca technologią. W okresie od 2016 do 2025 roku Pekabex współrealizował inwestycje w ramach, których powstało ok. 9,5 tys. mieszkań a także obiekty użyteczności publicznej (szkoły, szpitale) oraz obiekty przemysłowe. W kwietniu 2023 roku Grupa nabyła spółkę prawa szwedzkiego, która realizuje kontrakty w formule generalnego wykonawcy.

### Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Jak szacują autorzy raportu „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2025-2030” z firmy analitycznej Spectis, w 2025 roku wartość rynku prefabrykacji wzrosła nominalnie o około 6-7 proc., osiągając poziom około 4,1-4,2 mld zł. Według prognoz na 2026 rok tempo wzrostu rynku ma zostać podwyższone, a jego wartość powinna zbliżyć się do 4,5 mld zł. Wzrost ten wynikać będzie przede wszystkim z poprawy koniunktury w budownictwie mieszkaniowym oraz inżynieryjnym.

Największym segmentem rynku pozostają elementy strukturalne stosowane w budownictwie kubaturowym, takie jak fundamenty, słupy, belki, dźwigary i schody. Odpowiadają one za ok. 33% rynku ciężkiej prefabrykacji. Drugą największą kategorią są stropy i balkony, z udziałem ok. 18 proc., a trzecią podkłady strunobetonowe, których udział wynosi blisko 12 proc.. Struktura rynku pokazuje, że prefabrykacja jest silnie powiązana zarówno z budownictwem niemieszkaniowym i mieszkaniowym, jak również z inwestycjami infrastrukturalnymi. Od dekady sektor prefabrykacji konsekwentnie powiększa swój udział w gospodarce, zarówno w odniesieniu do wartości PKB jak i wartości rynku budowlanego. W porównaniu z krajami skandynawskimi czy rynkiem niemieckim, wciąż jest to jednak udział niewielki, co świadczy o dużym potencjale dla dalszego długoterminowego rozwoju. Ciężka prefabrykacja betonowa jest polskim produktem eksportowym. Jak podaje PMR, eksport tego rodzaju wyrobów od paru lat jest w silnym trendzie rosnącym, który powinien się utrzymywać w kolejnych latach. Głównymi odbiorcami prefabrykatów z Polski są Szwecja, Niemcy i Dania. Daje się zauważyć, że w wyniku spadku dynamiki wzrostu popytu na krajowym rynku w ostatnich latach część największych producentów prefabrykacji zwiększa swoją aktywność eksportową.

Przewiduje się, że obserwowany obecnie silny wzrost kosztów w budownictwie jeszcze przyspieszy proces rozwoju projektów budowlanych, realizowanych w tej technologii. Branża budowlana stoi bowiem przed jednym z większych wyzwań, jakim jest dostosowanie się do dynamicznych wzrostów kosztów budowy. Odpowiedzią na to może stać się nowoczesna prefabrykacja. Redukcja liczby pracowników na budowach, znaczące skrócenie długości procesu inwestycyjnego w stosunku do tradycyjnych metod nawet o 40 proc. oraz większa odporność projektów realizowanych w technologii prefabrykacji na gwałtowne i niespodziewane wzrosty cen surowców i materiałów, wynikająca z krótkich terminów realizacji zleceń, są kluczowymi czynnikami przewagi konkurencyjnej prefabrykacji w dobie wyzwań związanych z optymalizacją kosztową. Na budowę przyjeżdżają gotowe elementy, wytwarzane w zakładach produkcyjnych, co umożliwia ograniczenie do minimum liczby osób zaangażowanych w sam proces wznoszenia budynków, a co za tym idzie – ograniczenie ryzyk związanych z BHP. Ważnym czynnikiem ograniczającym działalność wielu branż jest cena energii. Sama produkcja ciężkich prefabrykatów betonowych nie należy do szczególnie energochłonnych procesów, jednak produkcja materiałów używanych do wyprodukowania elementów prefabrykowanych już tak (cement, stal, etc.). Wzrost kosztów energii może mieć w związku z tym nieznaczący, w ocenie Zarządu, negatywny wpływ na rozwój rynku.

W Europie coraz silniejsze są trendy związane z zapobieganiem negatywnym skutkom zmian klimatycznych, ze szczególnym naciskiem na promowanie zrównoważonego budownictwa. Jest to powiązane z nowymi przepisami Unii Europejskiej, które w jeszcze większym stopniu, niż dotychczas, będą prowadzić do stosowania innowacyjnych i efektywnych energetycznie technologii przy wznoszeniu budynków. Nowoczesna prefabrykacja betonowa jest odpowiedzią na te kwestie.

### Rozwój budownictwa niemieszkaniowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)

Według analizy firmy doradczej JLL, w 2025 roku popyt brutto na powierzchnie magazynowe w Polsce mógł zbliżyć się do ok. 6 mln m<sup>2</sup>, czyli poziomów porównywalnych z rekordowymi latami 2021–2022. Struktura popytu była jednak inna niż w okresie boomu — znaczną część transakcji stanowiły odnowienia umów oraz transakcje typu sale & leaseback, podczas gdy nowy popyt netto pozostawał stabilny, na poziomie ok. 3 mln m<sup>2</sup> rocznie. Jednocześnie rynek charakteryzował się ograniczoną aktywnością deweloperów. Nowa podaż w 2025 roku miała wynieść nieco ponad 2 mln m<sup>2</sup>, czyli wyraźnie mniej niż w latach

najwyższej aktywności inwestycyjnej. Przy utrzymującym się popycie i niższej podaży rosło ryzyko niedoboru nowoczesnych powierzchni magazynowych, szczególnie dużych modułów w najlepszych lokalizacjach. Dla sektora budowlanego oznaczało to, że segment magazynowo-logistyczny nadal pozostawał ważnym źródłem potencjalnego popytu, ale decyzje inwestycyjne deweloperów były podejmowane ostrożniej niż w latach 2021–2022. Coraz większe znaczenie zyskiwały projekty typu built-to-suit, standard ESG, efektywność energetyczna oraz przygotowanie obiektów pod automatyzację i robotyzację procesów logistycznych. Rynek budynków magazynowo-logistycznych w 2025 roku można ocenić jako stabilny i pozostający w dobrej kondycji, mimo że dynamika nowej podaży była niższa niż w poprzednich latach. Na koniec 2025 roku całkowite zasoby powierzchni przemysłowo-logistycznej w Polsce przekroczyły 36,1 mln m<sup>2</sup>, a Polska została wskazana jako najbardziej rozwinięty rynek tego typu w regionie CEE.

Perspektywy na kolejne okresy pozostają umiarkowanie pozytywne. Impulsem dla rynku magazynowo-logistycznego może być dalszy rozwój e-commerce i e-grocery. Rynek sprzedaży internetowej wchodzi w bardziej dojrzałą fazę, w której rośnie znaczenie wyspecjalizowanych centrów fulfillment, obsługi omnichannel oraz magazynów dostosowanych do wysokiej rotacji towarów. Szczególnie segment e-grocery wymaga bardziej zaawansowanych technologicznie obiektów, często projektowanych pod konkretnego najemcę, z rozbudowaną automatyką, kontrolą temperatury i szybką obsługą zamówień. Potencjalnym źródłem popytu pozostają również sektor automotive oraz przyszła odbudowa Ukrainy. Relokacja części produkcji azjatyckich producentów samochodów elektrycznych do Europy mogłaby zwiększyć zapotrzebowanie na powierzchnie produkcyjno-magazynowe, zwłaszcza w zachodniej i południowej Polsce. Z kolei odbudowa Ukrainy może wzmocnić znaczenie Polski jako zaplecza logistycznego dla transportu materiałów, maszyn i wyposażenia, szczególnie w regionach przygranicznych oraz lokalizacjach przyportowych, takich jak Gdańsk i Szczecin. Wsparciem dla rynku mogą być również relokacje części działalności produkcyjnej z Niemiec do Polski oraz poprawa koniunktury przemysłowej i inwestycje infrastrukturalne, w tym Port Polska i projekty intermodalne. Jednocześnie dalszy rozwój rynku będzie zależał od poziomu popytu netto, dostępności finansowania oraz ostrożności deweloperów w uruchamianiu nowych projektów.

Grupa Pekabex ma odpowiedź na zapotrzebowanie rynku magazynowego w postaci „Systemu Hal Pekabex®”. System zawiera najnowsze rozwiązania konstrukcyjne chronione prawem (Patenty i wzory użytkowe – złożone i uzyskane w Urzędzie Patentowym), zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. Kompleksowe rozwiązania konstrukcyjne umożliwiają realizację obiektów produkcyjno-magazynowych, jak i skomplikowanych zakładów przemysłowych, takich jak: palarnia kawy, mennica czy piekarnia. „System Hal Pekabex®”, dzięki zmniejszonemu zużyciu cementu w konstrukcji, ma mniejszy ślad węglowy, a dzięki dużej nośności wznoszonych konstrukcji dachowych możliwy jest montaż systemów fotowoltaicznych produkujący zieloną energię.

### Rynek budownictwa mieszkaniowego

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny, w całym 2025 roku oddano do użytkowania 208,4 tys. mieszkań, czyli o 4,1 proc. więcej niż rok wcześniej. Wzrost ten wynikał przede wszystkim z aktywności deweloperów, którzy przekazali do eksploatacji 134,1 tys. lokali, czyli o 7,6 proc. więcej r/r. Jednocześnie dane wyprzedzające wskazywały na ostrożniejsze podejście inwestorów do nowych projektów: liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, spadła o 8,8 proc. r/r, do 265,6 tys., a liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, obniżyła się o 9,2 proc. r/r, do 212,4 tys. Oznacza to, że bieżąca podaż mieszkań oddanych do użytkowania pozostawała relatywnie wysoka, ale portfel przyszłych inwestycji zaczął się kurczyć.

Z punktu widzenia rynku pierwotnego 2025 rok był okresem przechodzenia od silnej ekspansji podażowej do większej selektywności. Według JLL w IV kwartale 2025 rok na siedmiu największych rynkach deweloperzy sprzedali 11,6 tys. mieszkań, co oznaczało wzrost o 3,9 proc. k/k i 14,6 proc. r/r. Roczna sprzedaż przekroczyła 42,9 tys. mieszkań, co potwierdzało stopniową odbudowę aktywności nabywców po słabszym pierwszym półroczu. Poprawę wspierały przede wszystkim obniżki stóp procentowych, lepsza zdolność kredytowa kupujących oraz stopniowe uruchamianie odłożonego popytu. Jednocześnie podaż na głównych rynkach pozostawała bardzo wysoka. W IV kwartale 2025 roku deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 14,1 tys. mieszkań, czyli o 44,2 proc. więcej k/k, a w całym roku na siedmiu największych rynkach do oferty trafiło prawie 52 tys. lokali. W konsekwencji łączna oferta wzrosła do rekordowego poziomu 69,9 tys. mieszkań, czyli o 18,1 proc. więcej r/r. Oznacza to, że mimo poprawy sprzedaży rynek nadal mierzył się z dużą dostępnością mieszkań, szczególnie poza Warszawą i Trójmiastem. W zakresie cen widoczna była stabilizacja, a w części miast także większa skłonność deweloperów do negocjacji. Podsumowując, rynek mieszkaniowy wszedł w fazę większej dojrzałości, w której o sukcesie projektów decyduje przede wszystkim precyzyjne dopasowanie oferty do lokalnego popytu i umiejętność zarządzania ryzykiem.

Istotnym wyzwaniem pozostawał wzrost liczby gotowych, niesprzedanych mieszkań. Według JLL na siedmiu największych rynkach liczba takich lokali wzrosła w IV kwartale o 46 proc., do ponad 14 tys., co stanowiło ok. 20 proc. całej oferty. Największe napięcia w tym zakresie widoczne były w Katowicach, Krakowie, Poznaniu i Łodzi. W ujęciu perspektywicznym nie musi to jednak oznaczać trwałego osłabienia rynku — część tej podaży jest konsekwencją inwestycji uruchamianych na przełomie 2023 i 2024 roku, kiedy deweloperzy reagowali na popyt związany z programem „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz oczekiwaniami wobec kolejnych programów wsparcia.

Perspektywy na 2026 rok można ocenić umiarkowanie pozytywnie, choć z zastrzeżeniem dużego zróżnicowania lokalnego. Pełniejszy wpływ obniżek stóp procentowych powinien stopniowo poprawiać dostępność finansowania i wspierać popyt mieszkaniowy. Jednocześnie wysoki poziom oferty oraz rosnąca liczba gotowych lokali mogą ograniczać presję na wzrost cen i zwiększać znaczenie promocji, rabatów oraz elastyczności sprzedażowej deweloperów. Rynek nie wraca więc do fazy gwałtownego wzrostu, lecz przechodzi w etap bardziej selektywny, w którym kluczowe znaczenie mają lokalizacja, cena, standard projektu, dostępność kredytu oraz realna siła nabywcza gospodarstw domowych.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania), w 2025 roku wyniósł 42,3 miesiące. W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98,0 proc. Nowych budynków mieszkalnych, oddanych do użytkowania. Jednocześnie zauważalny jest trend wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego; wpisuje się w on w zapotrzebowanie rynku, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji wzrośnie z 1–2 proc. w ostatnich kilku latach do 8–10 proc. w kolejnym dziesięcioleciu. Zarząd Grupy widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym. Rośnie zainteresowanie tematem budownictwa modułowego wśród deweloperów, w szczególności ze względu na tempo prac. Budowanie z użyciem prefabrykatów przyspiesza inwestycje, gwarantuje powtarzalną i wysoką jakość, i wraz ze wzrostem kosztów finansowania, cen materiałów i spadkiem dostępności usług budowlanych staje się relatywnie tańsze i wygodniejsze. Udział prefabrykatów w budownictwie podąża w ślad za wzorcami w Europie Zachodniej i dysproporcja w ich zastosowaniu w dalszym ciągu będzie się zmniejszała. Grupa, prócz sprzedaży prefabrykatów na rynek mieszkaniowy, realizuje również projekty mieszkaniowe w formule generalnego wykonawstwa. Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa opracowała „System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Technologia zastosowana w Systemie daje możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym dla budownictwa tradycyjnego, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwia na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami. Rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych P.Homes – system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji. Oferta Grupy w zakresie P.Homes zakłada możliwość skorzystania z gotowego projektu budynku, dostępnych jest ponad 20 nowoczesnych i funkcjonalnych projektów domów, lub z oferty skonfigurowania własnego domu, który może być nawet siedmiokrotnie tańszy w eksploatacji niż tradycyjne użytkowane budynki.

#### 4.5 Kluczowe czynniki wewnętrzne istotne z punktu widzenia konkurencyjności i rozwoju przedsiębiorstwa:

##### Wysoka jakość produktów

Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane, dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności, rozpiętości i ognioodporności. W Grupie funkcjonuje Zintegrowany System Zarządzania, oparty na trzech współpracujących ze sobą systemach, tj.: Systemu Zarządzania Jakością według normy PN-EN ISO 9001:2015, Systemu Zarządzania BHP według normy PN-ISO 45001:2018 oraz Systemu Zarządzania Środowiskowego według normy PN-EN ISO 14001:2015. Produkcja prefabrykatów betonowych odbywa się w kontrolowanych warunkach fabrycznych, co umożliwia nadzór na każdym etapie powstawania elementu, począwszy od projektowania. Produkty Grupy odznaczają się precyzją wykonania i wysoką jakością. Grupa wykonuje w swoich zakładach produkcyjnych również elementy z betonu architektonicznego, które wymagają specjalistycznej obróbki i by zapewnić odpowiednią jakość i pożądane walory estetyczne takie jak np. efekt fotobetonu, czy powierzchni gładkiej jak przy pokryciu tynkiem. Grupa posiada adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów, a wysoko wykwalifikowana kadra, poprzez swoje doświadczenie, wiedzę i kompetencje, dodatkowo wzmacnia przewagę konkurencyjną Pekabex. Grupa oferuje również realizację projektów w standardzie umożliwiających certyfikację w systemach BREEAM i LEED, wpisując się z w europejski trend promocji budownictwa opartego na zasadach poszanowania przyrody i minimalizowania negatywnych skutków oddziaływania na środowisko.

##### Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość oferty

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów. Dzięki tej różnorodności Grupa może wykorzystywać koniunkturę zarówno jako (i) podwykonawca - producent elementów prefabrykowanych, w tym konstrukcji obiektów magazynowych (przemysłowych) oraz mieszkaniowych (ii), dzięki kompleksowej wiedzy i doświadczeniu – z sukcesem działać na rynku jako generalny wykonawca, a także (iii) jako deweloper, realizując projekty mieszkaniowe na własny rachunek. W opinii Zarządu inwestorzy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i całościowe, obejmujące jednocześnie doradztwo w zakresie technologii prefabrykowanej, jak i projektowanie, produkcję, transport oraz montaż prefabrykatów, a także kompleksowe realizowanie obiektów w formule generalnego wykonawstwa. W przypadku Pekabex, koordynowanie całego procesu budowlanego zwiększa elastyczność procesów produkcyjnych, dzięki możliwości dokładniejszego planowania zapotrzebowania na prefabrykaty w określonym czasie. Grupa zamierza nadal pracować nad rozwojem oferty produktowej, w tym nad produktami bardziej złożonymi technologicznie, o wyższej marżowości, jednocześnie opracowując rozwiązania tańsze dla odbiorcy końcowego i bardziej ekologiczne stosując technologie pozwalające na ograniczenie np. stali w elementach.

##### Ekspansja rynkowa

Grupa zwiększa udział sprzedaży na rynkach Europy Zachodniej i Skandynawii, przede wszystkim poprzez silniejsze zaznaczenie swojej obecności. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref oraz oddziały na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet oraz spółki generalnego wykonawstwa w Niemczech, Szwecji i Wielkiej Brytanii. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim w kraju, ale i na terenie Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. W realizację tych założeń wpisuje się dokonana pod koniec 2020 roku akwizycja na rynku niemieckim. Dzięki tej transakcji Grupa weszła w posiadanie zakładu produkcyjnego na terenie Niemiec, zlokalizowanego w Marktzeuln (Bawaria). Obecność w strukturze spółek działających za granicą, sprawia, że potencjał i konkurencyjność Grupy wzrasta i otwierają się możliwości zdobycia nowych rynków zbytu i poszerza grupę docelowych klientów. W ramach Grupy funkcjonują także spółki, których działalność jest skupiona na realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa. Jedną z nich jest spółka prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB, realizująca kontrakty na terenie Szwecji oraz spółka prawa niemieckiego PGU GmbH, realizująca kontrakty w formule generalnego wykonawstwa w Niemczech. Spółki realizują strategię Grupy Pekabex obejmującą m. in. zorientowanie na ekspansję zagraniczną i związaną z nią geograficzną dywersyfikacją źródeł przychodów.

##### Automatyzacja i cyfryzacja

Automatyzacja i cyfryzacja są wpisane w strategię Grupy Pekabex, jako jeden z kluczowych czynników zwiększających przewagę konkurencyjną. W opinii Zarządu automatyzacja jest przyszłością produkcji budowlanej, ponieważ odgrywa kluczową rolę w zwiększeniu efektywności i jakości procesów produkcyjnych. Polityka inwestycyjna Grupy nakierowana jest na zakup odpowiednich maszyn, urządzeń i systemów wpływających na zrównoważony rozwój, obniżenie kosztów działalności i pozwalających na optymalizację pracy. Grupa kładzie również nacisk na inwestycje w innowacyjne technologie, które realizowane są także w ramach powołanych w tym celu specjalnych jednostek w Grupie. W ramach obranej przez Zarząd strategii w zakresie automatyzacji produkcji, w strukturach Grupy funkcjonuje dział Pekabex Engineering dedykowany m. in. do zadań związanych z realizacją tej strategii. Zarząd Grupy uważa, że przyszłość należy do nowych technologii, dlatego w Pekabex Engineering zatrudnieni są wysokiej klasy specjaliści, których podstawowym aspektem pracy jest dążenie do

usprawniania, ulepszania i doskonalenia procesów produkcyjnych, w oparciu o innowacyjne rozwiązania. Dodatkowo, w ramach działu IT wydzielono sekcję dedykowaną wsparciu procesów automatyzacji i informatyzacji procesów przeprowadzanych w Grupie, kontynuowano także proces rozwoju systemu klasy ERP integrującego większość procesów w Grupie. W strukturach Grupy funkcjonuje od końca 2020 roku w pełni zautomatyzowany zakład produkcyjny Gdańsk II, który jest jedną z najnowocześniejszych tego typu fabryk w Europie. W zakładzie została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów typu „Filigran” oraz ścian. W ramach optymalizacji procesów, w zakładach produkcyjnych Grupy funkcjonuje System Rejestracji Procesów Produkcyjnych, który mierzy procesy, dostarczając danych, pozwalających na wytypowanie obszarów do doskonalenia i dalszej automatyzacji. Szczegółowe raportowanie procesów produkcji jest wdrażane we wszystkich fabrykach Grupy, a dane pochodzące z raportów służą również ulepszeniu pracy w innych działach, takich jak Dział Realizacji, Dział Sprzedaży, czy Magazyn.

### **Innowacyjność technologiczna oraz produktowa**

Jak oceniają eksperci, innowacjami, dzięki którym budownictwo ma szansę na długoterminowy rozwój, są rozszerzona rzeczywistość i oprogramowanie dla sektora oraz systemy zarządzania danymi. Istotny wpływ na wzrost efektywności i produktywności firm budowlanych będzie miało modelowanie informacji o budowaniu (Building Information Modeling (BIM)), stanowiące podstawę dalszej digitalizacji realizowanych projektów. Cyfryzacja w branży nie powinna sprowadzać się wyłącznie do BIM, ale obejmować także digitalizację wszystkich łańcuchów procesowych. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Eksperci wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się stosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja. Grupa od lat prowadzi prace nad rozwojem technologii prefabrykacji i posiada własne Centrum Badawczo-Rozwojowe. Aby skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy montażowe łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów usługami komplementarnymi w postaci doradztwa dotyczącego tej technologii, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

Grupa zrealizowała i realizuje projekty badawczo-rozwojowe współfinansowane ze środków unijnych i znalazła się na pierwszym miejscu zestawienia podmiotów z największą liczbą zgłoszeń wzorów użytkowych w opublikowanym Raporcie z Analizy działalności wynalazczej w Wielkopolsce w latach 2018–2022 opublikowanym przez Samorząd Województwa Wielkopolskiego.

### **Stabilna pozycja finansowa**

Grupa Pekabex dysponuje znaczącymi zasobami finansowymi, którymi zarządza, mając na uwadze, między innymi, realizację wewnętrznych prognoz finansowych i założeń budżetowych oraz założonej stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji. Decyzje podejmowane przez Zarząd umacniają rynkową pozycję Grupy Pekabex i pozwalają na długofalową realizację zamierzeń inwestycyjnych w prognozowanych przez Grupę okresach. Suma kapitałów własnych na dzień bilansowy wyniosła 484 711 tys. zł. Grupa posiada znaczące aktywa; wartość aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 508 296 tys. zł, w tym wartość rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 410 360 tys. zł. Na tę wartość składały się głównie zakłady produkcyjne (6 zakładów) zlokalizowane w Polsce i w Niemczech. Wartość aktywów deweloperskich ujęta w zapasach Grupy, w tym gruntów wyniosła na dzień 31 grudnia 2025 roku 274 001 tys. zł.

## 5. Istotne czynniki zagrożeń i ryzyka

Za wdrożenie i funkcjonowanie systemu zarządzania ryzykiem odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Zarząd przeprowadza regularny proces analizy ryzyk oraz identyfikacji ryzyk kluczowych. Wszystkie ryzyka zidentyfikowane w toku tego procesu są oceniane pod kątem częstotliwości oraz dotkliwości materializacji.

Zarząd Emitenta nie jest w stanie na moment publikacji niniejszego sprawozdania w sposób wiarygodny określić skali dalszego wpływu, jaki sytuacja w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie będzie miała na stan europejskiej gospodarki oraz popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Spółki i przez to na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta.

W ocenie Zarządu Emitenta, przy obecnym poziomie eskalacji konfliktów ryzyko istotnego negatywnego wpływu na wyniki finansowe Grupy w okresie najbliższych 12 miesięcy pozostaje ograniczone. Jednocześnie Emitent oraz spółki Grupy będą kontynuowały bieżący nadzór nad sytuacją i przygotowania do podjęcia odpowiednich działań w przypadku materializacji bardziej niekorzystnych scenariuszy.

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz całą Grupę, podobnie jak to ma miejsce w przypadku innych firm działających w tym sektorze, narażona jest na różnego rodzaju ryzyka, związane zarówno z sytuacją makroekonomiczną, jak i wewnętrzną Spółki i Grupy. Opis ryzyk i zagrożeń w zakresie zasobów finansowych znajduje się w rozdziale 3.6 niniejszego sprawozdania.

Opis istotnych czynników ryzyka i ryzyk związanych z działalnością Grupy, mogących wywierać niekorzystny wpływ na polityki stosowane w odniesieniu do zagadnień pracowniczych, społecznych, środowiskowych i klimatycznych (ryzyka w zakresie zrównoważonego rozwoju), znajduje się w sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w nocie SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym niniejszego dokumentu.

### Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych i osiągniętych przez nią wyników finansowych oddziałują m.in. czynniki makroekonomiczne, których skutki są niezależne od działań firmy. Można do nich zaliczyć stabilność sytuacji politycznej, inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wysokość produktu krajowego brutto, politykę podatkową, zmiany stóp procentowych oraz politykę państwa w zakresie rynku nieruchomości. Działalność Grupy jest przede wszystkim ściśle uzależniona od koniunktury w budownictwie, popytu inwestycyjnego, planów rozwoju przedsiębiorstw oraz planów dotyczących wydatków infrastrukturalnych.

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i polityczną (wojną w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie) rozwój branż, w których działa lub zamierza działać Grupa, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesów inwestycyjnych, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmiany koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych.

Branża budowlana charakteryzuje się wysoką wrażliwością na sytuację makroekonomiczną, a jej rozwój jest w dużym stopniu uzależniony od cyklu koniunktury. Z punktu widzenia podejmowanych przez Spółkę decyzji strategicznych kluczowe znaczenie dla Grupy ma umiejętność dostosowywania organizacji i prowadzonej przez nią działalności do zmieniającej się sytuacji gospodarczej kraju i regionów, w których spółki z Grupy realizują projekty.

W celu minimalizacji ryzyka Grupa monitoruje sytuację rynkową oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.

Firma prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach. Podejmowane aktywności mają na celu przygotowanie Grupy, od strony finansowej i organizacyjnej, na zmienne cykle koniunktury.

### Ryzyko spowolnienia rozwoju branż, w których operuje Grupa

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i polityczną rozwój branż, w których działa lub zamierza działać Grupa, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesów inwestycyjnych, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmiany koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych. Przestoje w rozwoju branż, w których działa Grupa, mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

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

#### **Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Cele strategiczne Grupy mogą nie zostać osiągnięte. Rynek, na którym działają spółki z Grupy, podlega ciągłym zmianom, dlatego jej sytuacja finansowa zależy od opracowania skutecznej, długoterminowej strategii i dostosowywania jej do zmian w otoczeniu. Wszelkie błędne decyzje, podjęte w wyniku nieumiejętności dostosowania się do zmieniających się warunków rynkowych, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy. W celu minimalizacji ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje i ukierunkowuje realizację strategii Grupy.

#### **Ryzyko związane z charakterem działalności budowlanej**

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, w tym politycznymi pośrednio lub bezpośrednio (wojna w Ukrainie), 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.

Grupa dokłada starań, aby w zawieranych umowach nie znajdowały się zapisy sankcjonujące sytuacje dla niej niekorzystne. Jednocześnie zatrudnia wysoko wykwalifikowaną kadrę.

#### **Ryzyko związane z utratą możliwości realizacji kontraktów na skutek awarii, zniszczenia lub utraty majątku**

W przypadku awarii maszyn wykorzystywanych przez spółki z Grupy, ich zniszczenia albo utraty, może wystąpić ryzyko przejściowego wstrzymania realizacji zawartych kontraktów, w całości lub istotnej części. Istotny przestój może doprowadzić do niedotrzymania uzgodnionych terminów realizacji kontraktów oraz może skutkować karami umownymi, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa prowadzi bieżący monitoring parku maszynowego oraz modernizację i rozbudowy, a ponadto posiada odpowiednie ubezpieczenie na adekwatnym poziomie. Dodatkowo, w przypadku awarii istnieje możliwość przeniesienia produkcji do innych zakładów Grupy.

#### **Ryzyko niepowodzenia transakcji fuzji i przejęć**

Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. nie wyklucza, że w celu wzmocnienia podstawowej działalności, dalszy rozwój Grupy lub wejście w działalność komplementarną może się odbywać przez transakcje fuzji i przejęć. Przeprowadzenie transakcji fuzji lub przejęcia może wiązać się z wystąpieniem wielu istotnych czynników ryzyka, których natężenie może być tym większe, im bardziej zakres działalności spółki przejmowanej będzie odbiegał od profilu działalności Grupy Kapitałowej. Istnieje ryzyko, że przyszłe wyniki przejmowanych podmiotów oraz efekty synergii mogą być gorsze od oczekiwanych, lub wystąpienie planowanych synergii znacznie się opóźni. Nie można również wykluczyć, że po dokonaniu transakcji ujawnione zostaną zdarzenia mające negatywny wpływ na wyniki przejętych podmiotów (np. nieujawnione zobowiązania wobec osób trzecich). W związku z tym, nawet dochowanie najwyższej staranności może nie pozwolić zabezpieczyć się przed wystąpieniem opisanych powyżej czynników ryzyka. Wszelkie odstępstwa od założonych celów transakcji, a także ujawnione zobowiązania mogą mieć istotny negatywny wpływ na osiągnięte w przyszłości wyniki finansowe Grupy. Realizacja transakcji fuzji i przejęć wiąże się ponadto na gruncie formalnoprawnym z sukcesą praw i obowiązków podmiotu przejmowanego. Zakres odpowiedzialności za zobowiązania pomiotu uczestniczącego w procesie konsolidacyjnym wyznaczony jest przepisami prawa. Stąd, w przypadku gdy pewne zobowiązania zostaną ujawnione po sfinalizowaniu transakcji, istnieje ryzyko, że może to wpłynąć negatywnie na Grupę zarówno w zakresie wyników finansowych, jak i sytuacji formalnoprawnej.

W celu minimalizacji ryzyka przejęcia podmiotu obciążonego ryzykami (od kapitałowych po prawne i organizacyjne), przed podjęciem zobowiązań finansowych Grupa przeprowadza audyt prawny i funkcjonalno-organizacyjny podmiotu do przejęcia. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej Grupa rozważa także możliwości realizacji transakcji wspólnie z partnerem i wpływ takiego rozwiązania na ograniczenie ryzyka Grupy.

Dodatkowo, Grupa opracowuje plany funkcjonowania po poszerzeniu działalności.

### **Ryzyko związane z gwarancjami**

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą spółki z Grupy zlecają towarzystwom ubezpieczeniowym oraz bankom wystawianie gwarancji, dotyczących m.in. zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, a także zwrotu zaliczki, które wymagane są przez inwestorów, zamawiających i innych kontrahentów. W przypadku zaspokojenia się przez kontrahenta z gwarancji udzielonych przez towarzystwa ubezpieczeniowe i banki, na zlecenie spółek z Grupy, gwarantom będzie przysługiwało roszczenie 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.

Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenia jest podejmowana niezwłocznie.

### **Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi**

Spółki z Grupy zawierają transakcje z innymi należącymi do niej podmiotami, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują m.in. wzajemne świadczenie usług, w tym usług projektowych, wykonawstwo robót oraz sprzedaż towarów. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej zakwestionują metody określania warunków rynkowych, przyjęte przez podmioty z Grupy. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Grupa co do zasady nie zawiera umów z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.

### **Ryzyko związane z możliwością naruszenia przez spółki z Grupy zobowiązań z umów finansowych**

Umowy finansowe zawierane przez spółki z Grupy w ramach działalności gospodarczej nakładają na nie określone zobowiązania, m.in. wymóg utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz przekazywania informacji, m.in. dotyczących ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie tych zobowiązań oraz naruszenie zakazów może skutkować naruszeniem postanowień umowy i obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto podmiot finansujący może być uprawniony do zaspokojenia poprzez realizację uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym przejęcia własności obciążonych aktywów Grupy lub zlecenia ich sprzedaży. Dodatkowo, spółki z Grupy korzystają z części floty samochodowej, sprzętu komputerowego oraz maszyn i urządzeń na podstawie umów leasingowych. Niewykonanie zobowiązań z umów leasingowych lub inne naruszenie ich postanowień może skutkować wypowiedzeniem umów przez finansujących i obowiązkiem zwrotu leasingowanych przedmiotów, co może wpłynąć na możliwość wykonywania przez spółki z Grupy działalności gospodarczej, a w konsekwencji na możliwość realizowania zobowiązań z kontraktów.

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. W przypadku wystąpienia naruszenia lub ryzyka wystąpienia naruszenia, Grupa podejmuje niezwłoczne działania w celu uzyskania od instytucji finansujących zgód na odstąpienie. Zarząd pozostaje w bieżącym kontakcie z instytucjami finansującymi oraz monitoruje sytuację płynnościową i zadłużenie Grupy. Szerszy opis ryzyka znajduje się w notcie dotyczącej kontynuacji działalności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.

### **Ryzyko związane z umowami finansowania oraz z obligacjami**

Świadczenia z umów finansowania (kredyty, pożyczki) oraz obligacji polegają na spłacie kapitału lub 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 tytułu zawartych umów, wierzyciele, w tym obligatariusze będą uprawnieni do złożenia pisemnego żądania natychmiastowej spłaty całej umowy lub wcześniejszego wykupu wszystkich posiadanych przez niego obligacji. Ponadto brak spełnienia zobowiązań związanych umowami finansowania oraz z obligacjami może skutkować ryzykiem upadłości Spółki, a w konsekwencji ryzykiem utraty całości lub części środków zainwestowanych przez obligatariuszy. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

Grupa monitoruje swoje zobowiązania wynikające z zawartych umów i terminowo je realizuje. Ponadto na bieżąco monitoruje i dostosowuje swoją politykę finansową do potrzeb operacyjnych.

#### **Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej**

Polisy ubezpieczeniowe, które posiada Grupa, mogą nie zabezpieczać jej przed wszystkimi ryzykami i stratami, jakie może ponieść w związku z prowadzeniem działalności. Niektóre rodzaje ubezpieczeń mogą okazać się w ogóle niedostępne, bądź niedostępne na komercyjnie uzasadnionych warunkach, np. w przypadku ryzyka związanego z katastrofami naturalnymi, atakami terrorystycznymi lub wojnami. Pozostałe czynniki, obejmujące w szczególności inflację, zmiany w prawie budowlanym oraz kwestie związane z ochroną środowiska, również mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia nie będą wystarczające do naprawy powstałych szkód. Ponadto Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które uzyskanie pełnego lub jakiegokolwiek odszkodowania okaże się niemożliwe. Innymi słowy, Grupa może nie być objęta wystarczającą ochroną ubezpieczeniową przed wszystkimi szkodami, jakie może ponieść. Nie może także zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej.

Grupa okresowo weryfikuje poziom ochrony ubezpieczeniowej, a w przypadku realizowanych umów na bieżąco analizuje adekwatność posiadanego ubezpieczenia w stosunku do ryzyk operacyjnych oraz wymagań klienta. Grupa współpracuje z doświadczonym brokerem ubezpieczeniowym.

Grupa posiada ubezpieczenie mienia, OC (w tym osobowe), transportowe, od ryzyk budowlano-montażowych, maszyn i urządzeń, sprzętu elektronicznego, cyber risk oraz ubezpieczenie NNW pracowników.

#### **Ryzyko związane z postępowaniami podatkowymi, administracyjnymi i sądowymi**

Spółki z Grupy są stroną postępowań podatkowych, 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 perspektywę rozwoju Grupy.

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.

#### **Ryzyko związane z konkurencją**

Działalność Grupy narażona jest na ryzyko konkurencji ze strony podmiotów oferujących usługi na tych samych rynkach. Grupa narażona jest w szczególności na znaczną konkurencję na rynku budownictwa kubaturowego, gdzie oferuje wykonawstwo i montaż konstrukcji z prefabrykatów. Ze względu na silną konkurencję na polskim rynku budownictwa i prefabrykatów, Grupa pozyskuje zlecenia również od odbiorców zagranicznych, dywersyfikując geograficznie swoje przychody ze sprzedaży.

Grupa Pekabex ogranicza ryzyko konkurencji poprzez: dbanie o wysoką jakość świadczonych usług, systematyczne podnoszenie wiedzy i kwalifikacji w zakresie nowoczesnych technologii, dywersyfikację źródeł przychodów (produktowa i geograficzna), kompleksowość usług i obsługi klienta, innowacyjność, inwestowanie w wysoko wykwalifikowaną kadrę inżynierów i specjalistów, systematyczną pracę nad poprawą wydajności i efektywności.

#### **Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego, otrzymanych przez spółki z Grupy**

Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji, spółki z Grupy będą musiały ponieść znaczące koszty związane z dostosowaniem się do nowych przepisów i/lub z niestosowaniem się do nich. Dodatkowo praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla spółek z Grupy interpretacji przepisów podatkowych, realizowanych przez te spółki. Nie można także wykluczyć, że poszczególne interpretacje podatkowe, uzyskane oraz stosowane już przez spółki z Grupy, zostaną zakwestionowane. Z uwagi na powyższe, nie można wykluczyć sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez nie prawidłowości rozliczeń podatkowych spółek z Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Ponadto, z uwagi na prowadzenie działalności w różnych jurysdykcjach, na Grupę mają również wpływ umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami.

Odmierna interpretacja tych umów przez organy podatkowe oraz zmiany tych umów mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Ponadto, w 2017 roku zostały wprowadzone (na dzień bilansowy już nieobowiązujące) przepisy dotyczące odwrotnego obciążenia podatkiem VAT, odnoszące się do wskazanych rodzajów usług budowlanych. W związku z brakiem praktyki i orzecznictwa, dotyczącego stosowania wspomnianych przepisów, istnieje ryzyko dokonania błędnej interpretacji przez spółki z Grupy, a w konsekwencji wystawienia faktur obciążonych niewłaściwą stawką podatku VAT, czego skutkiem będzie konieczność dokonywania korekt i ewentualny zwrot niedoszacowanego podatku.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.

#### **Ryzyko związane ze zmianą prawa obcego i / lub błędną interpretacją prawa**

Grupa prowadzi działalność również poza granicami Polski, głównie w Niemczech oraz Skandynawii. Przepisy prawa obcego mogą podlegać różnorodnej, w tym błędnej interpretacji i mogą być stosowane w niejednolity sposób. Ponadto, przepisy prawa obowiązujące w jurysdykcjach, w których Grupa prowadzi działalność, mogą podlegać zmianom. Nie można wykluczyć, że wprowadzenie nowych przepisów będzie źródłem znaczących kosztów, związanych z koniecznością dostosowania się do nich oraz ewentualnych kosztów związanych z niestosowaniem się do nich. Grupa nie może zagwarantować, że przyjęte przez nią interpretacje przepisów obowiązujących w państwach, w których prowadzi działalność, nie zostaną zakwestionowane, co może skutkować wyciągnięciem wobec niej stosownych konsekwencji prawnych. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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.

#### **Ryzyko związane z działalnością na innych rynkach niż polski**

Grupa prowadzi działalność również w Niemczech, Szwecji oraz Danii. Fundamentem kontynentalnego systemu prawnego jest prawo stanowione. Regulacje prawne, obowiązujące we wspomnianych krajach, podlegają różnorodnym interpretacjom i mogą być stosowane w sposób niejednolity. Grupa nie może zapewnić, że jej interpretacja przepisów obowiązujących w państwach, w których prowadzi działalność, nie zostanie zakwestionowana, co może skutkować karą lub grzywną albo koniecznością zmiany praktyki. Wszystko to może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.

#### **Ryzyko związane z koniecznością zwrotu otrzymanych dotacji**

Grupa jest beneficjentem programów finansujących badania, rozwój i innowacje ze środków funduszy Unii Europejskiej, dystrybuowanych w Polsce w ramach konkursów ogłaszanych przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju.

Jeżeli warunki określone w umowie podpisanej przez spółkę z Grupy oraz Narodowe Centrum Badań i Rozwoju nie zostaną spełnione, spółka może zostać zobligowana do zwrotu dotacji w całości lub w części wraz z odsetkami. Taka sytuacja może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.

#### **Ryzyko związane z systemem kontroli wewnętrznej w strukturach Spółki**

Nie można wykluczyć, że obowiązujące w Spółce procedury okażą się nie w pełni adekwatne do działalności Spółki i Grupy, a w konsekwencji nie będą źródłem rzetelnej informacji na ich temat. Może to mieć negatywny wpływ na skuteczność zarządzania Spółką, a w konsekwencji na perspektywy rozwoju i wyniki finansowe Grupy.

Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów wewnętrznych.

#### **Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym:**

**Ryzyko związane z zawieszeniem notowań**

Zgodnie z zapisami § 30 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, obrót akcjami Spółki zawiesić może Zarząd Giełdy na okres do trzech miesięcy w przypadku, gdy Spółka narusza obowiązujące na GPW przepisy, gdy wymaga tego bezpieczeństwo i interes uczestników obrotu lub na wniosek Spółki.

#### **Ryzyko związane z wykluczeniem papierów wartościowych z obrotu giełdowego**

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy wyklucza akcje Spółki z obrotu giełdowego w określonych przypadkach.

**Ryzyko związane ze zmiennością kursu notowań akcji**

Emitowane przez spółki publiczne papiery wartościowe doświadczają okresowo znaczących zmian kursu notowań i wielkości obrotu, co w konsekwencji może wywierać istotny negatywny wpływ na kurs notowań akcji. Wahania na rynku papierów wartościowych mogą również mieć niekorzystny wpływ na kurs akcji, niezależnie od działalności, sytuacji finansowej i wyników działalności lub perspektyw rozwoju Grupy. W związku z powyższym, realizacja zleceń kupna i sprzedaży akcji może nie następować na oczekiwanym poziomie.

**Ryzyko ograniczonej płynności akcji**

Dopuszczenie i wprowadzenie akcji do obrotu na GPW nie gwarantuje ich wystarczającej płynności. Spółki notowane na giełdach papierów wartościowych doświadczają okresowych, znaczących wahań wolumenu obrotów swoich papierów wartościowych, co może także istotnie negatywnie wpłynąć na cenę rynkową akcji.

**Ryzyko związane z sankcjami administracyjnymi za naruszenie przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi**

W przypadku gdy Spółka nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w ustawach oraz rozporządzeniu 809/2004, Komisja Nadzoru Finansowego może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo zastosować inne sankcje.

**Ryzyko związane z publikowaniem raportów dotyczących Spółki lub zmianą rekomendacji na negatywną**

Publikowane przez analityków giełdowych raporty, dotyczące spółek, wywierają wpływ na kurs notowań i płynność akcji.

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.

Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów wewnętrznych.

## 6. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

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

Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i jej organy stosowały od 1 lipca 2021 roku zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021, przyjętym uchwałą nr 13/1834/2021 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 29 marca 2021 roku, za wyjątkiem następujących:

#### Zasada 1.4.2.

Informacje zamieszczane na stronie internetowej na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.: przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Spółka nie przedstawia wskaźnika równości wynagrodzeń Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. – jako spółka holdingowa co do zasady nie zatrudnia pracowników, natomiast wynagrodzenia w grupie Pekabex ustalane są indywidualnie w zależności od kompetencji, doświadczenia i innych czynników determinujących wartość pracownika dla Grupy.

#### Zasada 2.1.

Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Wyboru członków rady nadzorczej dokonują akcjonariusze, a członków zarządu członkowie rady nadzorczej, według swojego uznania. W związku z powyższym w ocenie Spółki nie ma potrzeby przyjmowania polityki różnorodności. Z dotychczasowej praktyki wynika, że członkowie organów Spółki byli wybierani przy uwzględnieniu ich kompetencji i doświadczenia zawodowego, a nie ze względu na przynależność do określonych grup społecznych, płci czy mniejszości.

#### Zasada 2.2.

Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Z dotychczasowej praktyki wynika, że członkowie organów Spółki byli wybierani przy uwzględnieniu ich kompetencji i doświadczenia zawodowego, a nie ze względu na przynależność do określonych grup społecznych, płci czy mniejszości.

#### Zasada 2.11.6.

Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa, raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia roczne sprawozdanie. Sprawozdanie, o którym mowa powyżej, zawiera co najmniej informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.

Jak wskazano w informacji do zasady 2.1 Spółka nie posiada polityki różnorodności w odniesieniu do członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej, w związku z czym sprawozdanie Rady Nadzorczej nie zawiera informacji o realizacji tej polityki.

#### Zasada 3.8.

Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, a w przypadku braku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji zarząd spółki, przedstawia radzie nadzorczej ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie 3.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Zarząd, zgodnie z art. 382 KSH co najmniej raz w roku przedstawia Radzie Nadzorczej informacje dot. systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance) oraz audytu wewnętrznego. W ocenie Spółki na obecnym etapie nie ma potrzeby sporządzania przez osobę odpowiedzialną za audyt wewnętrzny dodatkowego sprawozdania w tym zakresie, nie przewidzianego bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

#### Zasada 3.10.

Co najmniej raz na pięć lat w spółce należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 dokonywany jest, przez niezależnego audytora wybranego przy udziale komitetu audytu, przegląd funkcji audytu wewnętrznego.

Na obecnym etapie Spółka nie widzi potrzeby dokonywania innych przeglądów jak przewidziane przepisami prawa.

#### Zasada 4.1.

Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Statut Spółki wyłącza możliwość udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Walne zgromadzenia Spółki odbywają się stacjonarnie i na chwilę obecną inwestowanie w infrastrukturę umożliwiającą odbywanie Walnych Zgromadzeń na odległość nie jest w ocenie Spółki konieczne.

#### Zasada 4.7.

Rada nadzorcza opiniuje projekty uchwał wnoszone przez zarząd do porządku obrad walnego zgromadzenia.

W obradach walnego zgromadzenia zawsze bierze udział przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej, który ma prawo przedstawić ewentualne zastrzeżenia rady nadzorczej względem projektów uchwał autorstwa Zarządu.

#### Zasada 4.8.

Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.

Zgodnie z art. 401 § 5 KSH akcjonariusze mają prawo zgłaszać projekty uchwał do spraw objętych porządkiem obrad nawet na samym walnym zgromadzeniu.

#### Zasada 4.9.1

Kandydatury na członków Rady Nadzorczej powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należyтым rozeznaniem, lecz nie później niż na 3 dni przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej Spółki;

Spółka przestrzega przede wszystkim zasad wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które stanowią, że akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub sprawy, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, a ponadto każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Spółka nie jest w stanie zapewnić, że jej akcjonariusze będą każdorazowo stosować się do wskazanej zasady i zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej z zachowaniem przewidzianego w niej terminu. Spółka nie ma wpływu na działania akcjonariuszy, natomiast

Spółka popiera postulat zgłaszania przez akcjonariuszy kandydatur z odpowiednim wyprzedzeniem, z poszanowaniem niniejszej zasady.

Pełny tekst Informacji na temat stosowania przez spółkę zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021, w tym komentarze Spółki dot. stosowania części z tych zasad, znajdują się pod adresem: <https://pekabex.com/relacje-inwestorskie/lad-korporacyjny/>

## 6.2. Akcjonariusze Pekabex S.A., kapitał zakładowy, akcje będące w posiadaniu członków władz

### Akcjonariusze Pekabex S.A.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku struktura właścicielska kapitału podstawowego przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%	9 908 963
Cantorelle Limited	2 958 200	2 958 200	2 958	11,92%	2 958 200
Fernik Holdings Limited	1 952 582	1 952 582	1 953	7,86%	1 952 582
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%	1 710 000
Pozostali łącznie	8 296 767	8 296 767	8 297	33,42%	8 296 767
<b>Razem</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 827</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

W trakcie 2025 roku spółka Fernik Holdings Limited zbyła 76 800 akcji. Dodatkowo, spółka Cantorelle Limited weszła w posiadanie dodatkowych 30 akcji. Na dzień 31 grudnia 2024 roku posiadała ona 2 958 170 sztuk akcji.

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

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

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

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Znaczeni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z posiadanymi akcjami. Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są z nimi związane żadne szczególne uprawnienia ani obowiązki, poza wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych. Nie występują ograniczenia odnośnie do wykonywania praw głosu, jak również co do przenoszenia praw własności akcji Spółki. Spółka nie posiada wiedzy o umowach (w tym zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

### Akcje posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

<b>Osoby zarządzające i nadzorujące w Spółce dominującej Grupy Kapitałowej Pekabex</b>	<b>Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2025</b>	<b>Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2024</b>
Robert Jędrzejowski (bezpośrednio i pośrednio przez Fernik Holdings Limited) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	7,89%	8,20%
Maciej Grabski (w tym pośrednio przez Pekabex Wykup Managerski sp. z o. o. oraz Sovereign Capital S.A. w likwidacji i STE sp. z o. o.) – Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A.	42,19%	42,19%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,37%	0,37%
Tomasz Seremet (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,22%	0,22%

W trzecim kwartale 2025 roku nastąpiła zmiana w stanie posiadania przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta. Z dniem 1 lipca 2025 roku Prezes Zarządu Pekabex S.A. zbył 76 800 szt. akcji posiadanych przez Fernik Holdings Limited.

Po dniu bilansowym, z dniem 3 lutego 2026 roku podmiot Fernik Holdings Ltd. dokonał zbycia 20 000 akcji Emitenta. W dniach 27 marca 2026, 30 marca 2026 oraz 31 marca 2026 roku podmiot STE Sp. z o.o. dokonał nabycia łącznie 125 000 akcji Emitenta.

#### **Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne**

Spółka nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.

#### **Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu**

Nie istnieją ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu.

#### **Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych**

Nie istnieją ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.

### **6.3. Powoływanie i odwoływanie osób zarządzających oraz ich uprawnienia**

#### **Zarząd**

Zarząd liczy od jednego do czterech członków. Rada Nadzorcza może powołać wybranego członka Zarządu na stanowisko Prezesa Zarządu, a także wybranych członków na stanowiska Wiceprezesa 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:

- Statut Pekabex S.A. (dostępny na stronie internetowej Spółki - <https://pekabex.com/relacje-inwestorskie/lad-korporacyjny/>),
- Regulamin Zarządu (dostępny na stronie internetowej Spółki - <https://pekabex.com/relacje-inwestorskie/lad-korporacyjny/>),
- Kodeks spółek handlowych.

Do właściwości Zarządu należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji innych organów Pekabex S.A.

#### Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się od pięciu do siedmiu członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na wspólną trzyletnią kadencję. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie. Każdy Członek Rady Nadzorczej może zrezygnować z pełnienia funkcji przed upływem kadencji poprzez złożenie pisemnej rezygnacji Zarządowi – na adres Spółki.

Kompetencje i zasady pracy Rady Nadzorczej Pekabex S.A. określone zostały w następujących dokumentach:

- Statut Pekabex S.A.,
- Regulamin Rady Nadzorczej (dostępny na stronie internetowej Spółki - <https://pekabex.com/relacje-inwestorskie/lad-korporacyjny/>),
- Kodeks spółek handlowych i inne przepisy prawa.

#### 6.4. Zasady zmian Statutu Pekabex S.A.

Zmiana statutu dokonywana jest w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### Walne Zgromadzenie i prawa akcjonariuszy oraz sposoby ich wykonywania

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Szczegółowe uprawnienia Walnego Zgromadzenia określone są od 20 do 24 Artykułu Statutu. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

#### Zwoływanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

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

Prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania na Walnym Zgromadzeniu są określone szczegółowo w Kodeksie spółek handlowych oraz w Regulaminie Walnego Zgromadzenia i w Statucie Spółki.

#### Uprawnienia Walnego Zgromadzenia

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

- Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego.
- Podejmowanie uchwał w sprawie podwyższenia lub obniżenia wysokości kapitału zakładowego.
- Podejmowanie uchwał o emisji obligacji zamiennych oraz emisji warrantów subskrypcyjnych.
- Podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia, użycia i likwidacji kapitałów rezerwowych.
- Podejmowanie uchwał w sprawie użycia kapitału zapasowego.
- Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki, jej rozwiązania i likwidacji.
- Podejmowanie uchwał w sprawie umorzenia akcji.
- Podejmowanie uchwał w sprawie zmiany Statutu i zmiany przedmiotu działalności Spółki.
- Podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia w przepisach prawa, w szczególności 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 się 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

Walne Zgromadzenie podejmuje decyzje w formie uchwał. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu są jawne. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki lub niniejszego Regulaminu stanowią inaczej. 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.

### 6.5. Skład osobowy i zmiany jakie zaszły w okresie sprawozdawczym

#### Zarząd

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Zarządu wchodził:

- Robert Jędrzejowski - Prezes Zarządu,
- Beata Żaczek - Wiceprezes Zarządu,
- Tomasz Seremet - Wiceprezes Zarządu.

Szersza informacja na temat poszczególnych członków Zarządu Pekabex S.A. znajduje się w rozdziale 1 niniejszego sprawozdania.

Członkowie Zarządu uczestniczą w organach innych spółek z Grupy Pekabex. Członkowie Zarządu nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej, spółki kapitałowej, ani nie uczestniczą w konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu.

#### Opis działania Zarządu

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu i obowiązujących przepisów, w tym przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, nie zastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu.

Podstawową formą pracy Zarządu są posiedzenia. Posiedzenia Zarządu odbywają się w ustalonym terminie, w zależności od potrzeb. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu. Prezes Zarządu może upoważnić innego członka Zarządu do zwoływania i przewodniczenia posiedzeniom Zarządu.

Członkowie Zarządu zobowiązani są do współpracy oraz do informowania się wzajemnie o istotnych czynnościach podejmowanych w ramach prowadzonych przez nich spraw Spółki. W trakcie wykonywania swoich obowiązków członkowie Zarządu zobowiązani są działać zgodnie z procedurami przyjętymi w Spółce oraz dobrymi praktykami korporacyjnymi. Członkowie Zarządu są zobowiązani do uczestnictwa w obradach Walnego Zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w toku Walnego Zgromadzenia.

Zarząd zobowiązany jest do przekazywania Radzie Nadzorczej Spółki regularnych i wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważnieni są dwaj członkowie Zarządu działający łącznie.

#### Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziło:

- Piotr Taracha - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Pawlak - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt - Członek Rady Nadzorczej
- Jacob Jephcott - Członek Rady Nadzorczej
- Lesław Kula - Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 23 października 2025 roku Pan Stefan Grabski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

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

#### Opis działalności Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej i obowiązujących przepisów, w tym przepisów Kodeksu spółek handlowych. Organizację Rady Nadzorczej i sposób wykonywania przez nią czynności określa uchwalony przez Radę Regulamin Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki i we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Oprócz spraw wskazanych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w innych postanowieniach Statutu Spółki, do kompetencji Rady Nadzorczej należy, w szczególności:

- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,

- ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników oceny, o której mowa w podpunktach powyżej;
- wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
- uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki,
- zatwierdzanie Regulaminu Zarządu,
- raz w roku sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki,
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, co nie uchybia postanowieniom Artykułu 23 ust. 2 pkt 2) Statutu Spółki,
- zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, co nie uchybia postanowieniom Artykułu 23 ust. 2 pkt 2) Statutu Spółki,
- ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu,
- wyrażanie zgody na zajmowanie stanowisk przez członków Zarządu w organach innych spółek oraz pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia.

#### Komitet Audytu

Zgodnie z par. 23 Regulaminu Rady Nadzorczej organ ten może tworzyć komitety spośród swoich członków. W ramach Rady Nadzorczej Pekabex S.A. działa komitet - Komitet Audytu.

W składzie Komitetu Audytu co najmniej jeden z członków powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 rok nr 77 poz. 649 ze zm.) i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład powołanego przez Radę Nadzorczą Spółki Komitetu Audytu wchodził:

- Piotr Cyburt – Przewodniczący Komitetu,
- Piotr Taracha – Członek Komitetu.

Z dniem 23 października 2025 roku Pan Stefan Grabski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

Dwóch 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, potwierdzone złożonymi przez nich oświadczeniami.

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

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,

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

W 2025 roku odbyły się cztery posiedzenia Komitetu Audytu.

W dniu 23 października 2025 roku Rada Nadzorcza Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. podjęła uchwałę w sprawie powołania Komitetu Rady Nadzorczej ds. Strategii i Transformacji. Komitet składa się z 4 osób i pełnił funkcję wspierającą wobec Rady Nadzorczej w obszarach związanych z realizacją strategii oraz procesami transformacyjnymi w Grupie.

Do zadań Komitetu należy w szczególności stały przegląd i monitorowanie realizacji strategii Spółki, w tym kluczowych wskaźników efektywności, ryzyk strategicznych oraz alokacji kapitału, obejmującej m.in. nakłady inwestycyjne, transakcje M&A, dywidendę oraz skup akcji. Komitet będzie również nadzorował i analizował przebieg kluczowych programów transformacyjnych, w tym cyfryzacji, usprawnień operacyjnych, zmian organizacyjnych oraz projektów naprawczych. W zakresie swoich kompetencji Komitet będzie przygotowywał rekomendacje dla Rady Nadzorczej oraz współpracował z Radą Nadzorcą i jej pozostałymi komitetami, w szczególności w obszarach wspólnych dla realizowanych zadań.

## 6.6. Polityka wynagrodzeń osób zarządzających oraz nadzorujących

W dniu 21 lipca 2020 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło Politykę Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza raz w roku sporządza sprawozdanie o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej za poprzedni rok. Polityka wynagrodzeń przyczynia się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki poprzez określenie podstawowych zasad ustalenia wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej Spółki. Polityka w swoim założeniu ma również zwiększać transparentność działalności Spółki i jest ukierunkowana na promowanie realizacji zadań wyznaczanych na podstawie kryteriów, strategii i celów generalnych. Polityka wynagrodzeń jest podstawą zasad wynagradzania członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej Spółki.

Polityka reguluje między innymi zasady kształtowania poszczególnych składników wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej, warunki świadczenia usług lub pracy.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Zarządu Pekabex S.A., członków zarządów spółek zależnych oraz członków Rady Nadzorczej Jednostki dominującej. Świadczenia (w tym wynagrodzenia) na rzecz kluczowego personelu w 2025 roku oraz pozostałe informacje na temat wartości wynagrodzeń, nagród i korzyści zostały przedstawione w nocie 26 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.

Zarówno Polityka Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach są opublikowane na stronie internetowej Grupy.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 4 lutego 2026 roku Rada Nadzorcza Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. podjęła uchwałę w sprawie powołania Komitetu Rady Nadzorczej ds. Wynagrodzeń.

Komitet składa się z 3 członków. Powołanie Komitetu ds. Wynagrodzeń stanowi element działań Spółki w zakresie ładu korporacyjnego oraz wsparcia Rady Nadzorczej w obszarach związanych z polityką wynagrodzeń i zasadami wynagradzania osób pełniących kluczowe funkcje w Spółce.

## 6.7. System kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem i funkcja audytu wewnętrznego

Za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem i zgodności działalności z prawem odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Nadzór nad zgodnością działalności z prawem Zarząd wykonuje w szczególności zapewniając stałe wsparcie Działu Prawnego dla wszystkich komórek organizacyjnych Grupy Pekabex. Ryzyka zostały szczegółowo opisane w rozdziale 5.

W Grupie funkcjonuje system kontroli wewnętrznej, dostosowany do specyfiki działalności i struktury organizacyjnej. Jego główną rolą jest zapewnienie skuteczności i efektywności działalności operacyjnej, rzetelności sprawozdawczości finansowej oraz zgodności prowadzonej działalności z obowiązującymi przepisami prawa, normami etycznymi oraz wewnętrznymi regulacjami. System kontroli wewnętrznej ma również za zadanie identyfikację i kontrolę ryzyka związanego z funkcjonowaniem Grupy oraz ma wspomagać prawidłowość przebiegu wewnętrznych procesów w osiągnięciu celów biznesowych. Działania kontrolne są podejmowane na wszystkich szczeblach struktury organizacyjnej przedsiębiorstwa. Zarząd, poprzez kontrolę wewnętrzną, usprawnia przepływ informacji w jednostce, zapewnia transparentność organizacji oraz poprawność ekonomiczną i rachunkową przeprowadzanych operacji gospodarczych, pamiętając jednocześnie o odpowiedniej ochronie dostępnych danych.

System kontroli wewnętrznej tworzy ogół procedur, polityk, systemów raportowania, rozporządzeń oraz mechanizmów kontrolnych gwarantujących bezpieczeństwo i stabilny rozwój Grupy.

Sprawozdania finansowe sporządzane są przez wykwalifikowaną kadrę Działu Księgowości oraz Działu Finansowego i Działu Controllingu pod nadzorem Wiceprezes Zarządu Spółki, pełniącej funkcję Dyrektora Finansowego. Podstawą sporządzenia sprawozdań są księgi rachunkowe, prowadzone przy użyciu systemu ERP Gardens z modułem finansowo-księgowym. Prawidłowość stosowania zasad rachunkowości przez poszczególne spółki jest monitorowana na bieżąco przez Głównego Księgowego, Dział Księgowości oraz Dział Finansowy i Dział Controllingu. Sporządzanie sprawozdań finansowych jest zaplanowanym procesem, uwzględniającym odpowiedni podział zadań pomiędzy pracowników pionu finansowego, adekwatny do ich kwalifikacji. Podstawą sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe. Sporządzanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest dokonywane na podstawie jednolitych pakietów konsolidacyjnych. Sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Pekabex sporządzane są zgodnie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Spółki należące do Grupy Kapitałowej i podlegające konsolidacji również stosują Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej lub (jeżeli nie dotyczy) dokonują przekształcenia danych finansowych ze stosowanych standardów (Polskie Standardy Rachunkowości „PAR” i ustawa o rachunkowości lub Niemieckie Standardy Rachunkowości „HGB”) w celu sporządzenia pakietu konsolidacyjnego, podlegającemu konsolidacji na poziomie Grupy Kapitałowej Pekabex.

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

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

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

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

Ponadto do podstawowych elementów kontroli wewnętrznej należy zaliczyć:

- prowadzoną przez Zarząd bieżącą analizę, w oparciu o zakładany budżet finansowy oraz historyczne dane, wyniki finansowe oraz podstawowe wskaźniki istotne dla prowadzonej działalności,

- uczestnictwo kadry wyższego szczebla w fazie planowania, a następnie w analizie odchyleń od budżetu,
- procedury dotyczące gospodarki magazynowej i inwentaryzacji okresowej,
- bieżący monitoring realizacji kontraktów pod względem rzeczowym i finansowym, z uwzględnieniem zaangażowania kierowników poszczególnych projektów,
- procedurę obiegu i akceptacji dokumentów, mającą na celu zapewnienie zgodności zapisów w księgach rachunkowych z dowodami księgowymi oraz właściwą alokacją kosztów systemu, etapowość procesu akceptacji dokumentów i minimalizację ryzyka nieprawidłowości,
- analizę bieżących raportów finansowych,
- monitoring płatności i przepływów,
- procedurę dotyczącą płatności,
- zbieranie, analizę i kontrolę danych na każdym etapie procesu ofertowania.

Podstawową zewnętrzną kontrolę stanowi:

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

Funkcję audytu wewnętrznego pełni Dział Audytu Wewnętrznego, na czele którego stoi Dyrektor Audytu Wewnętrznego. Dyrektor Audytu Wewnętrznego raportuje do Prezesa Zarządu Spółki. Do kompetencji Dyrektora Audytu Wewnętrznego należy przeprowadzanie audytów w zakresie i obszarach działalności Grupy Pekabex uzgadnianych z Prezesem Zarządu Spółki.

## 6.8. Polityka różnorodności dotycząca kadry zarządzającej i nadzorującej

Spółka nie posiada wdrożonej polityki różnorodności wobec Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonują akcjonariusze, a członków Zarządu członkowie Rady Nadzorczej, według swojego uznania. W związku z powyższym w ocenie Spółki nie ma potrzeby przyjmowania polityki różnorodności. Z dotychczasowej praktyki wynika, że członkowie organów Spółki byli wybierani przy uwzględnieniu ich kompetencji i doświadczenia zawodowego, a nie ze względu na przynależność do określonych grup społecznych, płci czy mniejszości.

Organy nadzoru organizacji – podział ze względu na płeć:

	ŁĄCZNIE	Kobiety	Kobiety	Mężczyźni	Mężczyźni
		liczbowo	%	liczbowo	%
Zarząd Pekabex oraz zarządy spółek zależnych	22	4	18%	18	82%
Rada Nadzorcza Pekabex oraz rady nadzorcze spółek zależnych	12	0	0%	12	100%
<b>łącznie</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>12%</b>	<b>30</b>	<b>88%</b>

## 6.9. Etyka Biznesu

Standardy Etyki

W Grupie Pekabex funkcjonuje Kodeks Etyki. Dokument jest zbiorem zasad, wartości i postaw, którymi organizacja kieruje się na co dzień w relacjach wewnętrznych oraz w relacjach z partnerami biznesowymi. Zapisy zawarte w Kodeksie dotyczą postępowania w obszarze środowiskowym, społecznym, a także ładu korporacyjnego.

Podstawą Kodeksu są obowiązujące i uznane na świecie normy określające prawa człowieka, a także normy i przepisy dotyczące prawa pracowniczego. Grupa Pekabex chce rozwijać się w sposób bezpieczny i zrównoważony, dlatego też zobowiązuje się do postępowania zgodnego z zapisami Kodeksu, a poszanowanie zasad etyki jest jednym z priorytetowych obszarów zainteresowania Zarządu. Kodeks określa najważniejsze wartości, które wzmacniają proces kształtowania etycznego środowiska biznesowego. Nadrzędnym celem Kodeksu jest zapewnienie postępowania zgodnego z polskimi

i międzynarodowymi regulacjami prawnymi. Kodeks ma na celu określenie jasnych ram postępowania w przypadku wątpliwości, bądź zaobserwowania nieprawidłowości i naruszeń.

Komisja Etyki jest organem odpowiedzialnym za respektowanie postanowień Kodeksu. Do pozostałych zadań Komisji należy również implementacja procedur wynikających z Kodeksu oraz nadzorowanie procesu rozpatrywania zgłoszeń o naruszeniach. Komisja ma również inicjatywę zgłaszania potrzeb rewizji zapisów Kodeksu oraz jest odpowiedzialna za informowanie o Kodeksie i organizację szkoleń z zakresu etyki i praw człowieka.

#### Przeciwdziałanie korupcji i konfliktom interesów

Znacząca wartość kontraktów, realizowanych przez spółki z Grupy, generuje ryzyko wystąpienia zachowania o charakterze korupcyjnym. Zarząd Grupy prowadzi w tym zakresie politykę „zero tolerancji”.

Zarząd Grupy nie toleruje żadnych przejawów korupcji w jakimkolwiek miejscu i czasie oraz uważa, że korupcja stanowi zagrożenie dla podstawowych zasad i wartości, z którymi Grupa się identyfikuje. W ramach organizacji podejmuje się działania zapobiegające korupcji i w tym celu zwiększana jest również świadomość tego zagadnienia wśród pracowników (bez względu na formę zatrudnienia) oraz wśród interesariuszy zewnętrznych. Struktura organizacyjna, funkcjonowanie i procesy podejmowania decyzji w Grupie uwzględniają ryzyko związane z korupcją i, w szczególności, poprzez zapewnianie jak największej transparentności, dążą do wyeliminowania tego ryzyka.

Interesy osobiste, jakie pracownicy mogą mieć w relacji do interesu biznesowego Grupy, stanowią potencjalne źródło konfliktu interesów i mogą być szczególnie szkodliwe dla prawidłowego funkcjonowania organizacji. Dlatego wszelkie podejrzenia konfliktu interesów lub potencjalnego konfliktu interesów powinny być zgłaszane.

Pracownicy Grupy (bez względu na formę zatrudnienia) oraz partnerzy biznesowi współpracujący z Grupą, zobowiązani są do nieoferowania i niewręczania, a także do nieprzyjmowania i nienakładania do wręczenia jakiegokolwiek korzyści majątkowej lub osobistej. Zobowiązani są również do informowania o wszelkich podejrzeniach oraz przejawach popełnienia czynu korupcji.

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.

Ryzyka związane z tym zagadnieniem dotyczą reputacji Grupy, pogorszenia relacji z kontrahentami, odpowiedzialności prawnej i innych obszarów, które zostały opisane w rozdziale 5. W celu minimalizacji ryzyka Zarząd tworzy atmosferę wzajemnego zaufania oraz odrzuca wszelkie przejawy braku transparentności w działaniach podejmowanych w ramach Grupy.

#### System zgłaszania naruszeń

W Grupie funkcjonuje „Procedura anonimowego zgłaszania naruszeń prawa”, która formalizuje kwestie zgłaszania i reagowania na informacje o rzeczywistym lub potencjalnym naruszeniu przepisów powszechnie obowiązującego prawa oraz procedur i standardów obowiązujących w Grupie. Wszyscy pracownicy Grupy mają dostęp do informacji oraz narzędzi umożliwiających im zgłaszanie zauważonych naruszeń i nieprawidłowości kanałami wskazanymi w procedurze, w szczególności na adres e- mail: [naruszenia@pekabex.com](mailto:naruszenia@pekabex.com).

Osoba zgłaszająca w związku z dokonaniem zgłoszenia podlega ochronie przeciwko ewentualnym działaniom odwetowym lub innemu niesprawiedliwemu traktowaniu. Dane osoby zgłaszającej podlegają ochronie i są podejmowane odpowiednie środki w celu zachowania poufności tożsamości osoby dokonującej zgłoszenia. W przypadku każdego zgłoszenia realizowane są czynności wyjaśniające i w zależności od ustaleń podejmowane są stosowne działania zgodne z procedurą i przepisami prawa. Każde postępowanie zostaje zakończone wiążącymi ustaleniami i rekomendacją co do działań zaradczych.

W 2025 roku nie doszło do przypadków niezgodności z prawem, w wyniku których na Grupę Pekabex zostałyby nałożone istotne kary finansowe. W 2025 roku nie doszło do przypadków naruszenia przez spółki z Grupy Pekabex zasad uczciwej konkurencji.

#### Przeciwdziałanie praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu

Grupa zaimplementowała i spełnia wszelkie wymogi prawne w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy. Grupa zobowiązuje się do zachowania czujności wobec przepływów finansowych, których pochodzenie lub przeznaczenie mogłyby być przestępcze. Grupa bada zgodność swoich działań z obowiązkami ustawowymi. W Grupie funkcjonuje Procedura przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, która określa zasady prowadzenia działalności zgodnie z regulacjami dotyczącymi przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, zasady postępowania w celu realizacji obowiązków nałożonych przez obowiązujące regulacje w tym zakresie, określenie osób odpowiedzialnych za wykonanie określonych zadań związanych z realizacją procedury, zasady dotyczące monitorowania zjawisk prania pieniędzy oraz obszarów ryzyka prania pieniędzy, zasady opracowania oraz aktualizowania analizy ryzyka prania pieniędzy, zasady dotyczące kształcenia oraz podnoszenia świadomości pracowników w zakresie procedury.

#### Przeciwdziałanie sprzeniewierzeniu majątku przedsiębiorstwa i przeciwdziałanie oszustwom

Grupa nie toleruje żadnych zachowań mających znamiona oszustwa lub sprzeniewierzenia majątku. Grupa zobowiązuje się do ścisłego przestrzegania przepisów i norm obowiązujących w poszczególnych krajach jej działalności, zwłaszcza przepisów i norm księgowych, skarbowych i celnych. Grupa podejmuje stosowne działania, aby wszystkie transakcje handlowe i finansowe znalazły właściwe odbicie w dokumentach finansowych, które powinny być przechowywane w taki sposób, aby były bezpieczne i chronione przed osobami nieupoważnionymi. Ważnym aspektem tych działań jest również edukacja pracowników w zakresie wykrywania i zgłaszania przypadków oszustwa i sprzeniewierzenia majątku firmy. Przechowywanie dokumentacji ma odbywać się w sposób umożliwiający ich kontrolę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W Grupie funkcjonuje również system kontroli, zmniejszający ryzyko wystąpienia oszustw i przypadków sprzeniewierzenia majątku przedsiębiorstwa. System jest tworzony przez ogół procedur, polityk, systemów raportowania, rozporządzeń oraz mechanizmów kontrolnych gwarantujących bezpieczeństwo i stabilny rozwój Grupy.

### 6.10. Bezpieczeństwo i ochrona danych

Grupa chroni i zabezpiecza przed ewentualnym udostępnieniem osobom nieuprawnionym wszelkie informacje posiadające wartość gospodarczą, których ujawnienie mogłoby narazić na szkodę Grupę, pracowników, bądź interesariuszy zewnętrznych, z którymi Grupa współpracuje. Grupa zapewnia, że udostępnione jej przez partnerów biznesowych i pracowników (bez względu na formę zatrudnienia) informacje poufne oraz dane wrażliwe wykorzystywane są tylko w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności i realizacji obowiązków służbowych.

#### Własność intelektualna i ochrona wizerunku

Własność intelektualna, a także wizerunek Grupy i jej reputacja, należą do najważniejszych czynników sukcesu Grupy. Grupa chroni swoje marki, produkty i innowacyjne rozwiązania, szanuje także prawa własności intelektualnej podmiotów współpracujących z nią oraz innych podmiotów działających na rynku, promując uczciwą konkurencję i tego samego oczekując od swoich partnerów biznesowych i pracowników. Grupa nie wykorzystuje w nieuprawniony sposób własności intelektualnej kontrahentów, konkurencji i osób trzecich, a także nie posuwa się do nieuczciwych praktyk biznesowych, które skutkowałyby bezzasadnym naruszeniem wizerunku lub reputacji innych przedsiębiorstw. Grupa nie posługuje się wizerunkiem pracowników i osób trzecich bez uprzednio uzyskanego od nich zezwolenia na takie działania.

Grupa oczekuje od swoich pracowników (bez względu na formę zatrudnienia), a także partnerów biznesowych i innymi podmiotów współpracujących, aby wypowiadając się w mediach społecznościowych na tematy bezpośrednio lub pośrednio związane z Grupą, jej działalnością, produktami, prowadzonymi realizacjami, nie ujawniali informacji poufnych i/lub mogących w sposób bezpodstawny zaszkodzić reputacji Grupy. Grupa zastrzega, że w świetle obowiązujących przepisów, ma prawo do ochrony reputacji i własnego wizerunku, i w razie potrzeby, może dochodzić swoich praw przed sądem.

#### Bezpieczeństwo systemów informatycznych i ochrona danych osobowych

Zarząd Grupy uważa, że ochrona danych i informacji jest warunkiem bezpieczeństwa całej organizacji, a kwestie bezpieczeństwa systemów informatycznych mają kluczowe znaczenie dla ciągłości biznesowej Grupy. Bezpieczeństwo IT to zbiór wszystkich zagadnień związanych z zapewnieniem poufności, integralności i dostępu do obiegu informacji w systemach informatycznych przedsiębiorstwa. System bezpieczeństwa cybernetycznego, funkcjonujący w Grupie zapewnia, że dane są w odpowiedni sposób chronione przed nieuprawnionym dostępem na każdym etapie.

Poza zbiorem obowiązujących zasad i procedur, na system bezpieczeństwa składają się rozwiązania techniczne wdrożone w grupie. Firma posiada aktualne kontrakty serwisowe z producentami rozwiązań o znaczeniu krytycznym dla zapewnienia ochrony systemów IT. Dostęp do infrastruktury z oddziałów jest zapewniany poprzez dedykowane, szyfrowane łącza dostarczane przez zewnętrznych operatorów. Pracownicy Grupy, mogą uzyskać dostęp do informacji wyłącznie poprzez dedykowany portal oraz połączenie VPN. Wszystkie mechanizmy dostępu zewnętrznego chronione są poprzez system autoryzacji wieloetapowej MFA (MultiFactorAuthentication), którego dostawcą jest zewnętrzny dostawca. Autoryzacja wieloetapowa składa się z co najmniej dwóch składników, z którym jedno jest „coś co wiesz” (na ogół hasło pracownika) oraz coś co posiadasz (na ogół dedykowana aplikacja na urządzeniu mobilnym). Ten sposób autoryzacji dostępu zapewnia wielokrotnie wyższy poziom bezpieczeństwa niż jakikolwiek inny, powszechnie stosowany na świecie. Wszystkie systemy serwerowe są ponadto monitorowane przez dedykowany system pod kątem ich dostępności oraz użycia kluczowych zasobów, a wykryte nieprawidłowości są raportowane do administratorów w sposób automatyczny. Kadre IT Grupy obowiązują system rotacyjnych dyżurów informatycznych w celu skrócenia czasu reakcji na wystąpienie ewentualnych incydentów.

Dane osobowe, ze szczególnym uwzględnieniem informacji poufnych i wrażliwych, są gromadzone i przetwarzane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wszyscy pracownicy (bez względu na formę zatrudnienia) oraz partnerzy biznesowi Grupy są zobligowani do przestrzegania prawa, procedur funkcjonujących w Grupie oraz należytej staranności w tym zakresie.

W celu zabezpieczenia danych (w tym danych osobowych) przed utratą na wypadek przypadkowego usunięcia, awarii systemu bądź incydentu bezpieczeństwa (np. szyfrowania ransomware), Grupa wdrożyła system kopii zapasowych, wraz z odpowiednią polityką retencji, który gwarantuje odporność na praktycznie każdą sytuację mogą spowodować utratę danych. Kopie przechowywane są na macierzach dyskowych umożliwiających szybkie odzyskanie danych i przywrócenie działania systemów, które uległy awarii. Macierze te są zlokalizowane w dwóch dodatkowych lokalizacjach w stosunku do podstawowego centrum danych Grupy, oddalonych od niego geograficznie. Ponadto, w celu zapewnienia odporności na ataki typu ransomware, które potencjalnie mogą objąć również kopie zapasowe zgromadzone w zbiorach dyskowych, regularnie wykonywane są dodatkowe kopie na nośniki taśmowe, przechowywane w dedykowanym sejfie. Zastosowanie taśm pozwala również na znaczące wydłużenie retencji kopii i odzyskanie danych nawet po długim czasie od ich ewentualnej utraty.

Wiedza i świadomość pracowników to jeden z kluczowych elementów bezpieczeństwa informatycznego, dlatego Grupa przeprowadza kampanie informacyjne dotyczące zagrożeń oraz szkolenia mające na celu wypracowanie skutecznego zachowania prewencyjnego. Wiedza pracowników jest testowana, w praktyce poprzez działania socjotechniczne, których celem jest wyłudzenie od nich danych logowania. W przypadku popełnienia błędu przez pracownika w zakresie procedur bezpieczeństwa, kierowany jest on na dodatkowe szkolenie z zakresu bezpieczeństwa danych. Kolejnym działaniem realizowanym przez Grupę, w celu weryfikacji zabezpieczeń są realizowane przez zewnętrznego partnera testy penetracyjne, weryfikujące zarówno szczelność polityk zabezpieczeń jak i odporność na znane podatności.

W Grupie funkcjonuje Polityka Ochrony Danych IT, która opisuje system efektywnego zarządzania bezpieczeństwem informacji.

Zarząd Grupy jest świadomy zagrożeń i stosuje odpowiednie rozwiązania, zapobiegające większości ataków. Grupa zabezpiecza ryzyko negatywnych konsekwencji nieautoryzowanego dostępu poprzez działania opisane w rozdziale 7.2 w punkcie dotyczącym bezpieczeństwa systemów informatycznych i ochrony danych osobowych. Jednocześnie w celu zminimalizowania strat finansowych w przypadku wystąpienia takich zdarzeń Grupa posiada aktywne ubezpieczenie od ryzyk cybernetycznych.

#### Wykorzystywanie informacji poufnych w obrocie giełdowym

Grupa przestrzega prawa i dobrych praktyk spółek giełdowych w zakresie zarządzania informacjami poufnymi i dochowuje w tej kwestii należytej staranności. Grupa zobowiązuje się do dbania, aby pracownicy, mogący wejść w posiadanie informacji uprzywilejowanych o przedsiębiorstwie, przestrzegali reguł rynku i pod żadnym pozorem nie wykorzystywali ani nie rozpowszechniali informacji poufnych.

## 7. Pozostałe informacje

### 7.1. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 proc. ogólnej liczby głosów w Spółce

Struktura własności kapitału zakładowego została przedstawiona w nocie 31 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 7.2. Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2025 roku Grupa uznaje:

#### **Pekabex Bet – spór sądowy ze spółką Marathon International**

31 maja 2016 roku spółka Pekabex Bet zawarła umowę z Marathon International sp. z o.o. sp.k. na realizację robót budowlanych o łącznej wartości 18 157 tys. zł netto. W dniu 25 maja 2017 roku, w związku z nieprzedłożeniem przez zamawiającego gwarancji płatności, zgodnie z art. 6494 k.c. doszło do odstąpienia spółki od umowy. Kontrahent nie zapłacił w terminie części należności, uzasadniając to m.in. faktem nieprzedstawienia przez Pekabex Bet końcowych oświadczeń o niezaleganiu od podwykonawców, a także usterkami. Zarząd spółki stoi na stanowisku, iż wstrzymanie płatności jest niezasadne. Na dzień bilansowy należności zafakturowane z tytułu rozliczenia wykonanych robót wyniosły 22 333 tys. zł brutto. Ponadto w dniu 30 maja 2017 roku kontrahent dokonał ciągnięcia gwarancji bankowej w kwocie 1 640 tys. zł, uzasadniając to koniecznością pokrycia kar, jakie zostały nałożone na Pekabex Bet. Zarządy Pekabex Bet i Pekabex S.A. przeanalizowały podstawy nałożenia przez kontrahenta kar i uznały, że nie miały one uzasadnienia. Spółka Pekabex Bet złożyła do sądu powództwa przeciwko spółce Marathon International, których łączna wartość przedmiotu sporu przekracza 5 281 tys. zł. Powództwa dotyczą należności wynikających z wykonanych przez Pekabex Bet robót budowlanych na terenie inwestycji realizowanej dla Marathon International oraz zwrotu niesłusznie pociągniętej i wypłaconej gwarancji bankowej dobrego wykonania. Pomimo tego, że Pekabex Bet wykonał zadanie inwestycyjne i dostarczył zamawiającemu pozwolenie na użytkowanie realizowanych obiektów, ten niesłusznie naliczył kary umowne i nie zapłacił pozostałej części należnego wynagrodzenia z tytułu umowy o roboty budowlane. Maksymalny możliwy poziom kar wynikający z umowy wynosi 12% wartości wynagrodzenia netto. Choć naliczenie kar było nieuzasadnione, w ramach ostrożnej wyceny Zarządu został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar, jakie kontrahent może nałożyć na spółkę, tj. w kwocie 2 192 tys. zł. Dodatkowo, w 2018 roku Grupa zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 2 000 tys. zł.

W dniu 11 sierpnia 2020 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu doręczył Pekabex Bet S.A. pozew z dnia 29 czerwca 2020 roku złożony przez Marathon International sp. z o.o. sp. k. na kwotę roszczenia wynoszącą 6 612 tys. złotych wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 15 lipca 2020 roku. Pekabex Bet S.A. przygotował odpowiedź na pozew, przy czym kwestionowana jest cała dochodzona kwota. Pomimo braku zasadności roszczenia, w ramach ostrożnej wyceny ryzyka Zarząd zdecydował o utworzeniu w drugim kwartale 2020 roku rezerwy w wysokości 3 000 tys. zł. Obecnie toczy się postępowanie dowodowe.

19 marca 2025 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził na rzecz Pekabex Bet 3 159 tys. zł wraz z odsetkami w sprawie o zapłatę za realizację robót budowlanych, w której spółka dochodziła kwoty 3 600 tys. zł. Wyrok nie jest jeszcze prawomocny.

Łączna wartość odpisów na należności oraz rezerwy z tytułu sporu z Marathon na dzień 31 grudnia 2024 wyniosła 7 192 tys. zł. W związku z pozytywnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu, w 2025 roku rezerwa w wysokości 3 000 tys. zł została rozwiązana, tym samym łączna wartość odpisów na należności oraz rezerwy z tytułu sporu z Marathon na dzień 31 grudnia 2025 wynosi 4 192 tys. zł.

#### **Kokoszki Prefabrykacja – spór sądowy z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych (ZUS)**

W 2024 roku Kokoszki Prefabrykacja otrzymała decyzje w efekcie przeprowadzonego postępowania kontrolnego i administracyjnego przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Gdańsku, w których ZUS wskazał, że Kokoszki Prefabrykacja S.A. zobowiązana jest do odprowadzenia składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych również od przychodów

uzyskanych przez pracowników spółki z tytułu wykonywanych przez nich umów zlecenia zawartych ze spółką z grupy kapitałowej - Pekabex Bet SA.

Spółka nie zgadza się diametralnie z taką interpretacją i wniosła odwołania od decyzji ZUS do Sądu Okręgowego w Gdańsku, przed którym toczą się postępowania. Kwota roszczenia ZUS opiewa w przybliżeniu na kwotę 226 tys. zł plus odsetki.

Pekabex Pref S.A. otrzymała decyzje w efekcie przeprowadzonego postępowania kontrolnego i administracyjnego przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Warszawie, w których ZUS wskazał, że Pekabex Pref S.A. zobowiązana jest do odprowadzenia składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych również od przychodów uzyskanych przez pracowników spółki z tytułu wykonywanych przez nich umów zlecenia zawartych ze spółką z grupy kapitałowej – Pekabex Bet S.A. Spółka wniosła odwołania od 598 decyzji ZUS do Sądu Okręgowego w Warszawie. Postępowania sądowe są na wczesnym etapie. Z uwagi na dostrzeżone przez Sąd Okręgowy w Warszawie braki w aktach przedłożonych do sądu przez ZUS w poszczególnych sprawach oraz braki w uzasadnieniu decyzji sąd obecnie wydaje zarządzenia o zwrocie akt z powrotem do ZUS celem ich uzupełnienia; do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, sąd wydał zarządzenia o zwrocie akt w 239 sprawach. Po wykonaniu wszystkich punktów zarządzenia sądu ZUS powinien ponownie przedstawić akta spraw sądowi w celu merytorycznego rozpoznania odwołań.

Kwota roszczenia ZUS opiewa w przybliżeniu na kwotę 9 390 tys. zł plus odsetki; przedawnieniu jednak uległy składki w wysokości 2 758 tys. zł, co oznacza, iż ZUS, w przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia dla Pekabex Pref S.A. spraw sądowych będzie mógł dochodzić jedynie należności głównej w wysokości 6 632 tys. zł plus odsetki.

Z uwagi na wczesny etap postępowań sądowych i brak przeprowadzenia przez sąd postępowania dowodowego w jakiegokolwiek ze spraw Grupa nie rozpoznała rezerwy na te sprawy.

Jednocześnie, spółka Pekabex Bet otrzymała decyzje w efekcie przeprowadzonego postępowania kontrolnego i administracyjnego przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Poznaniu. W rozstrzygnięciach wydanych decyzji ZUS wskazał, że Pekabex Bet S.A. nie jest zobowiązana do odprowadzenia składek na ubezpieczenia zdrowotne od przychodów uzyskanych przez zleceniobiorców spółki będących jednocześnie pracownikami spółek Kokoszki Prefabrykacja SA oraz Pekabex Pref SA z tytułu wykonywanych przez nich umów zlecenia zawartych z Pekabex Bet S.A. Zakład Ubezpieczeń Społecznych zwrócił na rachunek spółki ponad 2 000 tys. zł z tytułu zapłaconych składek. Ze względu na fakt, że spółka zdecydowanie nie zgadza się z decyzjami ZUS, kwota ta została ujęta bilansowo jako depozyt (zobowiązanie) i nie miała wpływu na wynik finansowy netto osiągnięty przez Grupę w roku 2025 roku.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne, nieopisane w sprawozdaniu istotne sprawy sądowe

### **7.3. Objaśnienia dotyczące sezonowości działalności Emitenta**

Grupa działa w branży budowlanej, w której sezonowość podzielona jest na okres letni oraz zimowy. Potencjalnie najłagodniejszym kwartałem z punktu widzenia obrotów i dochodów jest pierwszy kwartał roku kalendarzowego (najniższe temperatury), natomiast z uwagi na technologię prefabrykacji temperatura nie ma aż tak dużego wpływu na realizację kontraktów, jak przy tradycyjnych realizacjach w technologii „na mokro” (monolity). Powyższa sytuacja (długi okres znacząco ujemnych temperatur) wystąpiła w styczniu i lutym 2026 roku i miała negatywny wpływ na wyniki Grupy, przede wszystkim z uwagi na opóźnienia po stronie generalnych wykonawców lub inwestorów w przygotowaniu i udostępnieniu frontów robót. Zastosowanie technologii prefabrykacji pozwala ograniczać wpływ sezonowości i warunków pogodowych na realizację kontraktów w porównaniu z tradycyjnymi metodami budowy.

### **7.4. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym)**

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie doszło do zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy.

# SPRAWOZDAWCZOŚĆ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU ZA 2025 ROK

## 8. Informacje ogólne

ESRS2 Ogólne ujawnienie informacji.

### 8.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA

#### 8.1.1. BP-1 – Ogólna podstawa sporządzenia Sprawozdania Zrównoważonego Rozwoju

Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju (dalej zwana „sprawozdaniem zrównoważonego rozwoju”, „sprawozdaniem”) została sporządzona za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025. Nie wystąpiły istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie od 1 stycznia 2026 roku do dnia publikacji. Sprawozdanie zostało sporządzone w oparciu o Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2023/2772 z dnia 31 lipca 2023 roku uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE w odniesieniu do standardów sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju wraz z załącznikiem nr 1 europejskimi standardami sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (ESRS) oraz Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje (Taksonomia UE).

Sprawozdanie zostało sporządzone w postaci skonsolidowanej. Zakres konsolidacji jest taki sam jak w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego za raportowany okres i obejmuje wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej Pekabex. W niniejszym sprawozdaniu: „Grupa”, „Pekabex” oraz „Grupa Pekabex” oznaczają spółkę dominującą Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna, zwaną „Spółką” wraz z podmiotami zależnymi objętymi konsolidacją.

Sprawozdanie ma zastosowanie do łańcucha wartości Grupy Pekabex na wyższym i niższym szczeblu. W dokumencie uwzględnione są informacje, działania, polityki i cele dotyczące kluczowych interesariuszy Grupy. Na wyższym szczeblu (upstream) są to w szczególności dokumenty i dane dotyczące interakcji z dostawcami, podwykonawcami i usługodawcami oraz środowiskiem (w tym emisje z zakresu 3). Na niższym szczeblu (downstream) są to w szczególności dokumenty i dane dotyczące interakcji z klientami oraz konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz środowiskiem (w tym gospodarka odpadami).

W niniejszym sprawozdaniu Grupa nie korzystała z możliwości pominięcia konkretnej informacji dotyczącej własności intelektualnej, know-how lub wyników innowacji oraz informacji dotyczących oczekiwanych wydarzeń lub spraw będących przedmiotem toczących się negocjacji zgodnie z art. 19a ust. 3 i art. 29a ust. 3 dyrektywy 2013/34/UE.

#### 8.1.2. BP-2 Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności

W sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju Grupa zastosowała perspektywę czasową średnio- lub długoterminową określoną w ESRS 1 sekcja 6.4 Definicja pojęć „krótco-, średnio- i długoterminowy”, czyli:

- w odniesieniu do krótkoterminowej perspektywy czasowej: okres przyjęty przez jednostkę jako okres sprawozdawczy w jej sprawozdaniu finansowym (**rok**);
- w odniesieniu do średniookresowej perspektywy czasowej: okres od końca krótkoterminowego okresu sprawozdawczego określonego **do pięciu lat**;
- w odniesieniu do długoterminowej perspektywy czasowej: **powyżej pięciu lat**.

#### Szacowanie łańcucha wartości

W sprawozdaniu zastosowano miernik obejmujący dane dotyczące łańcucha wartości na wyższym lub niższym szczeblu oszacowane z wykorzystaniem źródeł pośrednich obejmujący dane szacowane przy obliczaniu śladu węglowego w zakresie 3 w E1-6 – Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych.

W sprawozdaniu zastosowano miernik obejmujący masę zasobów wprowadzanych E5-4 Zasoby wprowadzane, który obejmuje dane pozyskiwane z wyższego szczebla łańcucha wartości. W ramach ujawnienia podano tylko materiały techniczne wykorzystywane do produkcji, nie ujęto materiałów technicznych wykorzystywanych w ramach świadczenia usług generalnego wykonawstwa i montażu. W ramach tego ujawnienia Grupa oszacowała również masę całkowitą produktów wprowadzanych do organizacji. W wyniku tych szacunków uznano, że jest ona nieistotna.

#### Źródła szacowań i niepewności wyników

Źródłami niepewności przy wyliczeniu emisji w zakresie 3 są przede wszystkim jakość danych pozyskiwanych z łańcucha wartości, przyjęte do kalkulacji współczynniki emisyjności oraz potencjalna zmienność danych wejściowych pochodzących z łańcucha wartości. Źródłem niepewności są również szacunki stosowane przy określaniu masy materiałów wprowadzanych do organizacji w ramach ujawnienia ESRS E5-4, w szczególności w przypadku danych opartych na uśrednieniach, założeniach

lub przybliżeniach metodologicznych. Dotyczy to także szacunków zastosowanych w ESRS E3-4 Zużycie wody, do obliczenia poboru wody w zakładzie produkcyjnym Grupy zlokalizowanym w Marktzeuln (Niemcy).

#### Otrzymany poziom dokładności

Emisje w zakresie 3 (Scope 3) zostały oszacowane na podstawie wskaźników pochodzących z następujących źródeł: Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.4.0 by NAICS-6, Cornerstone Sustainability Data Initiative, DEFRA UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting version 2025, wskaźników KOBIZE oraz dokumentacji EPD. Dla kategorii dotyczącej odpadów wykorzystano również dane aktywności pochodzące z Kart Przekazania Odpadów, Kart Ewidencji Odpadów oraz wewnętrznych zestawień Grupy.

Z uwagi na zastosowanie danych wtórnych, poziom dokładności obliczeń należy zakwalifikować jako średni do orientacyjnego, zwłaszcza dla kategorii, w których nie pozyskano danych ilościowych. Oznacza to, że oszacowania dostarczają wiarygodnego przybliżenia emisji w zakresie 3 na poziomie całej organizacji, jednakże obciążone są pewną niepewnością związaną z różnicami w intensywności emisji u rzeczywistych dostawców oraz ograniczoną możliwością uwzględnienia specyficznych cech produktów, procesów czy lokalizacji. W obecnym kształcie dane te stanowią uzasadnioną podstawę do określenia głównych źródeł emisji w zakresie 3 oraz do identyfikacji obszarów o najwyższym potencjale redukcyjnym.

#### Planowane działania mające na celu poprawę dokładności w przyszłości

Grupa zamierza zwiększać poziom dokładności w kolejnych latach poprzez pozyskiwanie danych pierwotnych (np. od dostawców, współpracy branżowej, EPD itp.), a także rozwijanie wewnętrznych narzędzi do śledzenia emisji transportowych i zakupowych. W nawiązaniu do deklaracji z poprzedniego okresu sprawozdawczego dotyczącej planowanego zwiększenia precyzji obliczeń w Kategorii 11, Grupa informuje, że względu na ograniczoną dostępność specyficznych danych pierwotnych oraz brak jednolitych standardów rynkowych dla części asortymentu, zdecydowano o utrzymaniu dotychczasowej metodologii opartej na wskaźnikach średnich, co zapewnia pełną porównywalność danych rok do roku. Jednocześnie Grupa podtrzymuje swoje zobowiązanie do dalszego doskonalenia procesów raportowania i nie zarzuca prac nad wypracowaniem rozwiązań, które pozwolą na zwiększenie poziomu dokładności obliczeń w przyszłych latach.

W zakresie obliczenia masy zasobów wprowadzanych do organizacji Grupa planuje w kolejnych latach rozwijać narzędzia informatyczne, które umożliwią jej zbieranie danych dotyczących materiałów wprowadzanych do organizacji w związku ze świadczeniem usług generalnego wykonawstwa, montażu oraz materiałów wprowadzanych przez biura.

Szczegóły dotyczące powyższych szacowanych mierników ilościowych zostały ujawnione wraz z poszczególnymi zakresami tematycznymi ESRS.

#### Zmiany w przygotowywaniu lub prezentacji informacji na temat zrównoważonego rozwoju

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa zmodyfikowała sposób prezentacji danych w ramach ujawnienia **ESRS E5-4** Zasoby wprowadzane do organizacji. W celu zwiększenia przejrzystości raportowania dane dotyczące zużycia wody, uprzednio klasyfikowane jako materiały techniczne, są obecnie ujmowane wyłącznie w sekcji ESRS E3 - Woda i zasoby morskie. Ponadto drewno i materiały drewnopochodne, dotychczas prezentowane w kategorii materiałów biologicznych, zostały przypisane do grupy materiałów technicznych. Do tej kategorii włączono również szacunki dotyczące materiałów wykorzystywanych w dziale generalnego wykonawstwa. Zmiany te wynikają z doprecyzowania podejścia metodologicznego. W celu zapewnienia pełnej porównywalności danych Grupa odpowiednio przekształciła dane za 2024 rok, a szczegółowy opis wprowadzonych zmian zamieszczono bezpośrednio w ujawnieniu ESRS E5-4.

#### Błędy sprawozdawcze w poprzednich okresach

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa zidentyfikowała i skorygowała poniższe nieścisłości oraz dokonała zmian w danych porównawczych za 2024 rok:

- W odniesieniu do ujawnienia **ESRS E3-4** Zużycie wody, Grupa skorygowała błąd prezentacyjny dotyczący całkowitego zużycia wody wyrażonego w m<sup>3</sup>. Szczegółowy opis korekty został zamieszczony w ujawnieniu.
- W odniesieniu do **ESRS S1-7** Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze - korekta dotyczyła doprecyzowania struktury osób wykazanych w ujawnieniu. Szczegółowy opis korekty został zamieszczony w ujawnieniu.
- W odniesieniu do wskaźnika **ESRS S1-13** Mierniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności – skorygowano wskaźnik odsetka osób, które uczestniczyły w regularnych przeglądach wyników i rozwoju kariery w odniesieniu do pracowników własnych i osoby niebędące pracownikami, ale pozostającymi pod nadzorem Grupy w podziale na płeć za 2024 rok. Szczegółowy opis dokonanej korekty zamieszczono w ujawnieniu.
- W odniesieniu do wskaźnika **ESRS S1-14** Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy, dane za 2024 rok nie obejmowały informacji z działu montażu, co skutkowało niepełnym zakresem raportowania. W bieżącym okresie zakres ujawnienia został uzupełniony, a dane porównawcze za 2024 rok odpowiednio skorygowane. Podano również wskaźnik liczby godzin zamiast dni straconych. Szczegółowy opis dokonanej korekty zamieszczono w ujawnieniu.

Powyższe zmiany mają charakter korekt zakresu, prezentacji i klasyfikacji oraz nie wpływają na rzeczywisty poziom zużycia zasobów przez Grupę.

Polityki, procedury i cele w obszarach środowiskowych (E), społecznych (S) i ładu korporacyjnego (G) w Grupie Pekabex są oparte o Zintegrowany System Zarządzania, który tworzą trzy współpracujące ze sobą systemy, tj.: System Zarządzania Jakością według normy PN-EN ISO 9001:2015, System Zarządzania Środowiskowego według normy PN-EN ISO 14001:2015 oraz System Zarządzania BHP według normy PN-ISO 45001:2018. Polityka Zintegrowanego Systemu Zarządzania formalnie odnosi się do spółki Pekabex Bet S.A. Jednocześnie certyfikacji w ramach systemów zarządzania poddane są również inne kluczowe spółki Grupy, tj. Kokoszki Prefabrykacja S.A. oraz Pekabex Pref S.A. W związku z tym, pomimo że dokument Polityki ZSZ wskazuje jako podmiot Pekabex Bet S.A., system zarządzania funkcjonuje w praktyce w odniesieniu do istotnej części działalności operacyjnej Grupy Pekabex. Certyfikacją objęte są kluczowe obszary działalności Grupy, w tym podstawowe segmenty operacyjne, takie jak prefabrykacja i generalne wykonawstwo, a także lokalizacje zatrudniające znaczną część pracowników.

ISO 9001 (System Zarządzania Jakością) jest wykorzystany do raportowania aspektów związanych z zarządzaniem jakością produktów i usług, satysfakcją klientów oraz procesami zarządzania ryzykiem i ciągłym doskonaleniem (ESRS G1, ESRS 2 IRO-1, ESRS 2 SBM-3, ESRS S4). ISO 45001 (System Zarządzania Bezpieczeństwem i Higieną Pracy) wspiera raportowanie w zakresie ESRS S1 i S2 obejmując aspekty dotyczące zdrowia i bezpieczeństwa pracowników, programy szkoleniowe i prewencyjne, wskaźniki BHP, polityki dotyczącej ryzyka zawodowego oraz systemów zarządzania bezpieczeństwem pracy. ISO 14001 (System Zarządzania Środowiskowego) jest kluczową normą dla raportowania kwestii środowiskowych zgodnie z ESRS E1, E3 i E5 (klimat, zasoby wodne, gospodarka o obiegu zamkniętym).

Grupa Pekabex posiada certyfikaty ISO 9001, ISO 45001 oraz ISO 14001. Systemy te są regularnie poddawane niezależnej weryfikacji przez akredytowaną jednostkę certyfikującą.

Zgodnie z Dodatkiem C do ESRS 1, zmienionym Rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2025/1416, z dnia 11 lipca 2025 r., Grupa korzysta ze zwolnienia z obowiązku publikowania następujących informacji lub punktów danych:

- SBM-1 Informacje określone w ESRS 2 SBM-1 pkt 40 lit. b) (podział całkowitych przychodów według znaczących sektorów ESRS) oraz 40 lit. c) (wykaz dodatkowych znaczących sektorów ESRS),
- SBM-3 Informacje określone w ESRS 2 SBM-3 pkt 48 lit. e) (przewidywane skutki finansowe),
- E1-9 Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem,
- S1-14 Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy, Grupa korzysta z możliwości zwolnienia i ujawnia dane dotyczące tylko pracowników Grupy.

#### Wyłączenie przez odniesienie

<b>nazwa ESRS</b>	<b>wyłączenie przez odniesienie</b>	<b>miejsce odniesienia</b>
ESRS 2 SBM-1 – Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości (ESRS 2 AR 14 c)	Struktura przychodów i kosztów generowanych przez segmenty biznesowe	skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 rok nota nr 1
ESRS 2 IRO-1 - Opis procesu służącego identyfikacji i ocenie istotnych wpływów, ryzyk i szans (ESRS 2 pkt. 4.1.	Metodyka identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans	sprawozdanie zrównoważonego rozwoju za 2024 rok ESRS 2 IRO-1

## 8.2. ŁAD KORPORACYJNY

### 8.2.1. GOV-1 – Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych

**Rada Nadzorcza** Poznańskiej Korporacji Budowlanej S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku i na dzień publikacji raportu składała się z następujących osób:

- Piotr Taracha - Przewodniczący Rady Nadzorczej - członek Rady Nadzorczej spełnia ustawowe kryteria niezależności.
- Maciej Grabski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt - Członek Rady Nadzorczej - członek Rady Nadzorczej spełnia ustawowe kryteria niezależności.
- Jacob Jephcott - Członek Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Pawlak - Członek Rady Nadzorczej - członek Rady Nadzorczej spełnia ustawowe kryteria niezależności.
- Lesław Kula - Członek Rady Nadzorczej - członek Rady Nadzorczej spełnia ustawowe kryteria niezależności.

Z dniem 23 października 2025 roku Pan Stefan Grabski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

Odsetek niezależnych członków Rady Nadzorczej wynosi 67%. W składzie Rady Nadzorczej nie znajdują się przedstawiciele reprezentacji pracowników i innych osób świadczących pracę.

Mężczyźni stanowią 100% członków Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej Pekabex S.A.:

#### **Piotr Taracha- Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Pan Piotr Taracha jako absolwent prawa Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego, oraz wieloletni wykładowca w Katedrze Prawa Cywilnego na Katolickim Uniwersytecie Lubelskim posiada wiedzę fachową w kontekście zrównoważonego rozwoju dotycząca przede wszystkim ochrony praw konsumentów, ochrony klientów również w kontekście greenwashingu i dezinformacji ekologicznej. Jako członek organów zarządzających oraz nadzorczych wielu spółek prawa handlowego posiada wiedzę i doświadczenie niezbędne przy opiniowaniu zrównoważonych inwestycji w kontekście zarządzania zasobami, z uwzględnieniem aspektów środowiskowych, społecznych i zgodności z regulacjami.

#### **Maciej Grabski- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej**

Pan Maciej Grabski zrealizował inwestycję „Olivia Business Centre” – miejsce działalności wielu polskich i międzynarodowych firm. Pod jego kierownictwem Olivia Business Centre jest laureatem nagród i zdobywcą certyfikatów związanych ze zrównoważonym rozwojem i niskoemisyjnym budownictwem, takich jak BREEAM i WELL Health-Safety Rating. Wielofunkcyjność kompleksu wpisuje się również w koncepcję 15-minutowego miasta, która nawiązuje do celów Agendy na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030. Maciej Grabski jest również aktywnie zaangażowany w promowanie współpracy między światem biznesu a środowiskiem akademickim, wspierając inicjatywy edukacyjne i innowacyjne w regionie Pomorza. Jako osoba, która współpracowała z władzami lokalnymi w zakresie inwestycji, Pan Maciej Grabski przyczynił się do wdrażania idei zrównoważonego rozwoju w szerszym kontekście miejskim, a także promował idee związane z przyjaznymi miastami. Był zaangażowany w kooperację z władzami samorządowymi, co jest ważne w kontekście tworzenia zrównoważonych przestrzeni miejskich oraz wspierania lokalnych społeczności.

#### **Piotr Cyburt- Przewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, Członek Rady Nadzorczej**

Pan Piotr Cyburt jako doktor nauk ekonomicznych oraz stypendysta m. in. Georgetown University, Harvard University i pracownik naukowy Instytutu Gospodarki Narodowej, swoją wiedzę związaną ze zrównoważonym rozwojem odnosi przede wszystkim do bankowości, w tym do zrównoważonego finansowania rynku nieruchomości. Jego doświadczenie zdobywane było w pracy w instytucjach finansowych na rynku polskim. W lutym 2022 został wybrany przewodniczącym Komitetu ESG przy Związku Banków Polskich, który ma na celu nie tylko dostosowanie polskiego sektora bankowego do wymogów regulacyjnych, ale także wzmocnienie jego konkurencyjności poprzez promowanie odpowiedzialnych i zrównoważonych praktyk biznesowych.

#### **Jacob Samuel Jephcott – Członek Rady Nadzorczej**

Ukończył studia na kierunku media, komunikacja i projektowanie na South Warwickshire University i pracował w wielu globalnych instytucjach wśród których wymienić można The Royal Shakespeare Company, American Express i Sitel Global. W 2011 roku dołączył do projektu Olivia Business Centre w Gdańsku. Jego wykształcenie i doświadczenie wskazują na dużą wiedzę o trendach w branży nieruchomości oraz zrównoważonym rozwoju w kontekście globalnym. Brał udział jako prelegent i panelista na konferencjach takich jak GRI, MIPIM, Expo Real pozwala na aktualizowanie wiedzy i zapoznanie się z najlepszymi praktykami w zakresie zrównoważonych inwestycji.

### **Bartłomiej Pawlak – Członek Rady Nadzorczej**

Pan Bartłomiej Pawlak posiada bardzo szeroką wiedzę fachową i umiejętności w obszarze zrównoważonego rozwoju, szczególnie w kontekście transformacji energetycznej, finansowania projektów z zakresu odnawialnych źródeł energii, a także w tworzeniu narzędzi wspierających inwestycje w tym sektorze. Będąc menedżerem z 30-letnim doświadczeniem w sektorze finansowym, konsultingowym i publicznym posiada wiedzę na temat tworzenia i wdrażania polityk zrównoważonego rozwoju na poziomie krajowym, regionalnym i korporacyjnym. Pan Bartłomiej Pawlak pełniąc funkcję m.in. wiceprezesa i CFO Polskiego Funduszu Rozwoju (PFR) odpowiedzialny był za Program Green Hub – strategię transformacji energetycznej PFR, Funduszu Komunalnego oraz Tarczę Antykryzysowej COVID-19 dla biznesu wdrażaną przez PFR. Posiada wiedzę i praktyczne umiejętności w zakresie finansowania projektów związanych z zieloną energią, poprawą efektywności energetycznej oraz wspierania przejścia na zrównoważone źródła energii i zarządzania dużymi projektami. Jako prezes BOŚ Eko Profit S.A., spółki inwestycyjnej działającej w obszarze odnawialnych źródeł energii, stworzył narzędzia kompleksowego wsparcia inwestycyjnego dla klientów w oparciu o zasady one-stop-shop.

### **Lesław Kula – Członek Rady Nadzorczej**

Jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego oraz Wydziału Historii Uniwersytetu Warszawskiego, adwokatem. Nie posiada specyficznych kompetencji w obszarze zrównoważonego rozwoju, jednak doświadczenie w zarządzaniu przedsiębiorstwami, nadzorze, transformacji biznesowej oraz współpracy z instytucjami publicznymi pomaga przy nadzorowaniu zgodności z regulacjami oraz promowaniu dobrych praktyk w biznesie.

### **Opis działalności Rady Nadzorczej**

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki i we wszystkich dziedzinach jej działalności, również tych związanych z kwestiami zrównoważonego rozwoju, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz Statutem Spółki. Zgodnie z par. 23 Regulaminu Rady Nadzorczej organ ten może tworzyć komitety spośród swoich członków. W ramach Rady Nadzorczej Pekabex S.A. działa prócz Komitetu Audytu jeszcze Komitet ds. Strategii i Transformacji oraz Komitet ds. Wynagrodzeń. Dwa ostatnie Komitety zostały powołane w 2025 roku. W ramach Rady Nadzorczej nie funkcjonuje Komitet ds. zrównoważonego rozwoju. Od grudnia 2024 roku w strukturach Rady Nadzorczej istnieje funkcja członka Rady Nadzorczej odpowiedzialnego za nadzór nad sprawami zrównoważonego rozwoju, w tym wpływami, ryzykiem i szansami w tym zakresie. Jest nim Pan Bartłomiej Pawlak.

**Zarząd** Poznańskiej Korporacji Budowlanej S.A. na dzień 31 grudnia 2025 i na dzień publikacji raportu składał się z trzech osób:

- Robert Jędrzejowski - Prezes Zarządu,
- Beata Żaczek - Wiceprezes Zarządu,
- Tomasz Seremet - Wiceprezes Zarządu.

Średni stosunek liczby kobiet do mężczyzn w Zarządzie Spółki wynosi 1:2.

W składzie Zarządu nie znajdują się przedstawiciele reprezentacji pracowników i innych osób świadczących pracę ani członkowie niezależni.

Wiedza i kompetencje Zarządu związane z sektorami, produktami i położeniem geograficznym Grupy w tym w odniesieniu do kwestii zrównoważonego rozwoju zostały opisane poniżej, przy założeniu, że kwestie te są zintegrowane z działalnością biznesową Grupy i dotyczą wielu obszarów jej funkcjonowania.

### **Robert Jędrzejowski - Prezes Zarządu Pekabex S.A.**

W Grupie odpowiada za strategię i zarządzanie, również w aspekcie zrównoważonego rozwoju, jako integralnej części biznesu.

W marcu 2025 roku Prezes Zarządu brał udział w targach MIPIM w Cannes, jednym z największych międzynarodowych wydarzeń sektora nieruchomości, w którym tradycyjnie znajdują się sesje poświęcone zrównoważonemu rozwojowi, transformacji klimatycznej, wpływowi inwestycji deweloperskich na społeczności lokalne oraz standardom ESG w nieruchomościach i finansowaniu.

W kwietniu 2025 roku odbył się Samorządowy Kongres Finansowy Local Trends w Sopocie. Agenda wydarzenia obejmowała zagadnienia związane z transformacją energetyczną jednostek samorządu terytorialnego, finansowaniem inwestycji rozwojowych, zarządzaniem strategicznym oraz budowaniem odporności lokalnych społeczności, co wpisuje się w obszary środowiskowe, społeczne i ładu zarządczego. Podczas tego Kongresu Prezes Robert Jędrzejowski brał udział również jako uczestnik jednego z paneli dyskusyjnych.

We wrześniu 2025 roku Pan Robert Jędrzejowski wziął udział w Forum Ekonomicznym w Karpaczu – jednym z najważniejszych wydarzeń i debat publiczno-gospodarczych w Europie Środkowo-Wschodniej. Program konferencji obejmował zagadnienia związane z transformacją energetyczną w kontekście Europejskiego Zielonego Ładu, bezpieczeństwem gospodarczym, regulacjami europejskimi oraz ładem korporacyjnym.

#### **Beata Żaczek - Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.**

W Grupie odpowiada za finanse i księgowość, controlling, sprawy prawne i personalne, przewodzi pracami Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju. Jako dyrektor finansowy nadzoruje obszar sprawozdawczości finansowej oraz sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju zgodnie z wymaganiami stawianymi przez Ustawę o rachunkowości.

W maju 2025 roku Wiceprezes Zarządu brała udział m.in. w konferencji Impact'25. Podczas konferencji w Poznaniu tematyka zrównoważonego rozwoju była obecna przede wszystkim w kontekście zmian klimatycznych, transformacji energetycznej oraz odpowiedzialności biznesu za długoterminowy rozwój gospodarczy. W agendzie pojawiały się również sesje dotyczące zielonej gospodarki, bezpieczeństwa energetycznego i konkurencyjności w kontekście polityki klimatycznej, co wpisywało się w środowiskowy wymiar ESG.

#### **Tomasz Seremet - Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.**

W Grupie odpowiada za strategię sprzedaży i realizacji kontraktów. Posiada doświadczenie i wiedzę dotyczącą branży budowlanej, zwłaszcza w zakresie prefabrykacji, co pozwala na kreowanie inicjatyw i kształtowanie zrównoważonych praktyk budowlanych. Prefabrykacja jest często postrzegana jako metoda sprzyjająca zrównoważonemu rozwojowi ze względu na efektywność procesów związanych z ograniczeniem śladu węglowego i GOZ oraz w kontekście BHP.

Udział w panelach i debatach podczas opisanych konferencji i wydarzeń przyczynił się bezpośrednio do pogłębienia wiedzy członków zarządu w zakresie czynników zrównoważonego rozwoju, które wpływają lub będą wpływać w przyszłości na działalność Grupy. Zrozumienie otoczenia prawno-politycznego oraz kontekstu społecznego i oczekiwań interesariuszy wzmacnia zdolność do minimalizowania ryzyk oraz wykorzystania szans związanych ze zrównoważonym rozwojem w kontekście działalności Grupy.

Wiedza i umiejętności członków Zarządu wynikają z wieloletniego doświadczenia, pozyskanego w szczególności w trakcie pracy dla Grupy Pekabex, a więc doświadczenia związanego m. in. z sektorami, produktami i położeniem geograficznym rynków, na których działa Grupa Pekabex. Dodatkowo, członkowie zarządu budują swoją wiedzę i umiejętności biorąc udział w kształtowaniu praktyki rynkowej poprzez udział w szkoleniach, konferencjach, grupach roboczych stowarzyszeń związanych bezpośrednio z tematyką zrównoważonego rozwoju oraz stowarzyszeń branżowych i regionalnych, których działania skierowane są również na zagadnienia zrównoważonego rozwoju specyficzne dla celów organizacji.

Wszyscy członkowie Zarządu mają charakter wykonawczy w tym sensie, że przysługuje im prawo podejmowania czynności faktycznych i prawnych.

Grupa jest członkiem m.in. następujących organizacji i stowarzyszeń, których działalność koncentruje się wokół zagadnień zrównoważonego rozwoju:

- Polish Circular Hotspot,
- Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego,
- Polskie Stowarzyszenie ESG.

Dodatkowo, wiedza z zakresu zrównoważonego rozwoju jest przekazywana członkom Zarządu poprzez:

- **Referowanie przez ekspertów** – członkowie zarządu otrzymują raporty i analizy od członków Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju i innych osób z organizacji, które biorą udział w różnego rodzaju wydarzeniach tematycznych. W 2025 roku Grupa Pekabex wzięła udział w 30 wydarzeniach związanych bezpośrednio lub pośrednio z kwestiami zrównoważonego rozwoju.
- **Spotkania i warsztaty, webinary** prowadzone przez ekspertów zewnętrznych.
- **Działalność Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju** odpowiedzialnego m.in. za analizowanie kluczowych zagadnień zrównoważonego rozwoju i przedstawianie szerszego kontekstu oraz rekomendacji Zarządowi.

#### **Opis działalności Zarządu**

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu i obowiązujących przepisów, w tym przepisów Kodeksu spółek handlowych. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, nie zastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu.

Członkowie Zarządu realizują zadania i sprawują nadzór nad procesem zarządzania istotnymi wpływami, ryzykiem i szansami w obszarach, za które są odpowiedzialni. W tych zakresach członkom zarządów przysługują pełne uprawnienia, w szczególności prawo doboru kadry zarządzającej niższego szczebla, kaskadowanie na nią zadań, prawo kontroli nad pracownikami, a także prawo kreowania procedur regulujących funkcjonowanie pracowników w tych zakresach, w tym raportowanie do członków organów zarządu. Z kolei członkowie zarządu udzielają informacji i wyjaśnień członkom rady

nadzorczej, którzy sprawują nadzór nad działalnością Grupy. Kontrole i procedury dotyczące zarządzania wpływami, ryzykiem i szansami są zintegrowane z kontrolami i procedurami dotyczącymi zarządzania innymi aspektami działalności.

Od 2023 roku w Grupie funkcjonuje Komitet ds. zrównoważonego rozwoju, w skład którego wchodzi osoby zajmujące stanowiska menedżerskie odpowiedzialne za obszary objęte przedmiotem raportu zrównoważonego rozwoju, w szczególności za zgodność z regulacjami, łańcuch dostaw, odbiorców i relacje z nimi, pracowników i relacje z nimi, środowisko i produkt, za kontakt z pozostałymi interesariuszami oraz osoby odpowiedzialne za raportowanie zagadnień zrównoważonego rozwoju. Pracami Komitetu kieruje Wiceprezes Zarządu PKB Pekabex S.A. Pani Beata Żaczek. Celem Komitetu jest w szczególności zintegrowanie zrównoważonego rozwoju ze strategią biznesową Grupy, przedstawianie celów i wyników zrównoważonego rozwoju jako część głównych wyników biznesowych i ich powiązanie z celem w zakresie zrównoważonego rozwoju. Komitet dąży do integracji sprawozdawczości niefinansowej z procesami sprawozdawczości finansowej oraz do integracji funkcji biznesowych z tematami dotyczącymi zrównoważonego rozwoju.

Trzon Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju stanowią osoby odpowiedzialne za zarządzanie i doskonalenie procesów zrównoważonego rozwoju w Grupie Pekabex w poszczególnych aspektach tj. środowiskowym (E), społecznym (S) i ładu korporacyjnego (G), a także osoby odpowiedzialne bezpośrednio za raportowanie kwestii zrównoważonych tj.:

**Kierownik ds. ochrony środowiska** – osoba odpowiedzialna za kwestie związane z klimatem i ochroną środowiska.

Główne funkcje w ramach realizacji zadań Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju to:

- Monitorowanie i raportowanie emisji gazów cieplarnianych, zużycia energii, wody oraz zarządzania odpadami.
- Odpowiedzialność za utrzymanie systemu zarządzania środowiskiem wg normy ISO 14001.
- Nadzorowanie prac nad opracowywaniem strategii redukcji śladu węglowego i zwiększania efektywności energetycznej.
- Wdrażanie polityk, monitoring realizacji celów i koordynacja działań dotyczących zrównoważonego rozwoju w kwestiach klimatycznych i środowiskowych.
- Zapewnienie zgodności z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.
- Dostarczanie informacji niezbędnych do raportowania kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem.

**HR Biznes Partner** – osoba odpowiedzialna za kwestie związane z pracownikami i osobami świadczącymi pracę na rzecz Pekabeksu oraz osobami świadczącymi pracę w łańcuchu wartości.

Główne funkcje w ramach realizacji zadań Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju to:

- Nadzorowanie polityk i realizacja celów dotyczących zatrudnienia oraz różnorodności i równości w miejscu pracy.
- Monitorowanie warunków pracy w łańcuchu dostaw w kontekście standardów pracy i praw człowieka.
- Opracowywanie i wdrażanie programów, polityk oraz procedur dotyczących rozwoju zawodowego i szkoleń dla pracowników.
- Wsparcie w opracowywaniu strategii zrównoważonego rozwoju w kwestiach pracowniczych.
- Dostarczanie informacji niezbędnych do raportowania kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem.

**Przedstawiciel działu prawnego** – osoba odpowiedzialna za kwestie związane z ładem korporacyjnym.

Główne funkcje w ramach realizacji zadań Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju to:

- Monitorowanie zgodności z regulacjami prawnymi i standardami dotyczącymi ładu korporacyjnego.
- Monitorowanie polityk antykorupcyjnych i etycznych.
- Zapewnienie zgodności z wymogami dotyczącymi raportowania zrównoważonego rozwoju.
- Monitorowanie trendów i zmian w regulacjach dotyczących zrównoważonego rozwoju.
- Dostarczanie informacji niezbędnych do raportowania kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem.

**Dyrektor Finansowy / Wiceprezes Zarządu** w Komitecie ds. zrównoważonego rozwoju pełni rolę przedstawiciela najwyższego kierownictwa.

Główne funkcje w ramach realizacji zadań Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju to:

- Kierowanie Komitetem ds. zrównoważonego rozwoju oraz nadzorowanie powstawania strategii zrównoważonego rozwoju oraz celów strategicznych.
- Zatwierdzanie kluczowych działań Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju z ramienia zarządu Grupy Pekabex.
- Monitorowanie postępów prac w zakresie zrównoważonego rozwoju.
- Integracja działań poszczególnych działów w celu zapewnienia prawidłowego przebiegu procesu raportowania kwestii zrównoważonego rozwoju.

**Zespół ds. raportowania**

Główne funkcje w ramach realizacji zadań Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju to:

- Analiza danych ESG oraz przygotowywanie raportu rocznego i innych zestawień.

- Wspieranie poszczególnych zespołów w ramach Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju oraz innych w realizacji działań operacyjnych związanych z ESG oraz ze zbieraniem niezbędnych danych do prawidłowego raportowania.
- Organizacja spotkań i warsztatów dotyczących wdrażania procesów zbierania danych i raportowania zrównoważonego rozwoju.
- Wsparcie w opracowywaniu strategii zrównoważonego rozwoju.
- Ocena wydajności ESG konkurentów oraz benchmarking branżowy.

Funkcje **pozostałych osób, które wchodzi w skład Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju**, zależą od ich kompetencji oraz procesów, którymi zarządzają, do głównych funkcji osób wspierających prace Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju można zaliczyć:

- Prowadzenie kampanii marketingowych promujących inicjatywy zrównoważonego rozwoju.
- Komunikacja z interesariuszami wewnętrznymi i zewnętrznymi w zakresie działań, celów, polityk związanych z ESG.
- Dostarczanie niezbędnych danych na temat procesów związanych z klientami, konsumentami i użytkownikami końcowymi.
- Dostarczanie informacji na temat trendów, preferencji klientów i zmian na rynku skandynawskim w zakresie zrównoważonego rozwoju (rynek o wiele bardziej rozwinięty pod względem realizacji celów zrównoważonego rozwoju niż polski).
- Współpraca z dostawcami i partnerami biznesowymi w celu zbierania niezbędnych danych do raportowania kwestii zrównoważonego rozwoju i realizacji działań zrównoważonego rozwoju.
- Wdrażanie polityk dotyczących dostawców i łańcucha dostaw.

Spotkania członków Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju w zmiennym składzie zależnym od potrzeb i agendy danego spotkania organizowane były w całym 2025 roku.

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

Członkowie zarządu Spółki są informowani o istotnych wpływach, ryzyku i szansach, w tym o wdrażaniu należytej staranności oraz o wynikach i skuteczności polityki, działań, mierników i celów. Informowanie członków zarządu następuje w pierwszej kolejności w drodze bieżącego raportowania tym członkom przez podległych im pracowników oraz członków Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju. Ponadto, przynajmniej raz w tygodniu, odbywają się posiedzenia z udziałem członków zarządów spółek z Grupy Pekabex, na których są omawiane wszystkie kwestie istotne z punktu widzenia Grupy, w tym również kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem. Częstotliwość omawiania istotnych wpływów, ryzyk i szans zrównoważonego rozwoju jest uzależniona od charakteru i stopnia ważności danej kwestii i nie ma z góry określonego harmonogramu posiedzeń, na których te kwestie są poruszane. W posiedzeniach zarządu bierze udział wiceprezes zarządu – Beata Żaczek, kierująca pracami Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju (więcej o działalności Komitetu ESRS GOV-1). W niektórych posiedzeniach zarządu biorą udział również członkowie Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju odpowiedzialni za poszczególne obszary zrównoważonego rozwoju.

Członkowie rady nadzorczej Spółki są informowani przez zarząd o wszystkich kwestiach istotnych z punktu widzenia Grupy, w tym również kwestiach wskazanych powyżej, przede wszystkim na posiedzeniach Rady Nadzorczej, które odbywają się nie rzadziej niż raz na kwartał. W przypadkach, kiedy rada nadzorcza podejmuje uchwałę poza posiedzeniem, członkowie zarządu informują Radę o kwestiach związanych z uchwałą, za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, telefon). Organy zarządzające i nadzorcze Spółki uwzględniają wpływy, ryzyka i szanse podczas nadzorowania strategii Spółki, jej decyzji dotyczących głównych transakcji oraz jej procesów zarządzania ryzykiem, przy uwzględnieniu czynników zarówno mikro i makroekonomicznych oraz tych dotyczących samej Grupy Pekabex. Dążenie do uwzględniania wpływów, ryzyk i szans czasami wiąże się z koniecznością wypracowywania kompromisów, w szczególności między osiągnięciem celów związanych ze zrównoważonym rozwojem, a celami budżetowymi.

W okresie sprawozdawczym obszary tematyczne dotyczące zrównoważonego rozwoju były przedmiotem bieżących prac zarządu i rady nadzorczej ze względu na ich istotność biznesową. W 2025 roku członkowie Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju przeprowadzili weryfikację analizy podwójnej istotności.

Wykaz istotnych wpływów, ryzyk i szans, którymi w okresie sprawozdawczym zajmował się zarząd:

- szkolenia i rozwój umiejętności pracowników – wnioski z analizy potrzeb pracowników, zatwierdzenie rocznego planu szkoleń;
- łagodzenie zmiany klimatu, w kontekście celów klimatycznych;
- zarządzanie stosunkami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze, przyjęcie nowej Procedury Płatności w Grupie;
- kultura korporacyjna (w tym m.in. przeciwdziałaniem korupcji);
- BHP – stały monitoring wskaźników;

- analiza oczekiwań kluczowych interesariuszy względem Grupy w związku z kwestiami zrównoważonego rozwoju.

W wyniku podjęcia powyższych tematów przez zarząd opracowano dalsze kierunki działań w zakresie obniżania śladu węglowego przez Grupę Pekabex, również w zakresie przyszłych inwestycji w tym kierunku oraz wdrożono nowe procedury: Procedurę Rekrutacji oraz Procedurę Płatności w Grupie Pekabex.

W okresie sprawozdawczym rada nadzorcza zajmowała się istotnymi wpływami, ryzykami i szansami w zakresie wynikającym z wykonywania funkcji nadzorczych nad działalnością Grupy. Obejmowało to w szczególności te istotne wpływy, ryzyka i szanse, którymi zarząd zajmował się w okresie sprawozdawczym. Kwestie te były omawiane w ramach cyklicznych spotkań, podczas których poruszano kluczowe sprawy dotyczące działalności, sytuacji Grupy oraz kierunków jej rozwoju, co uwzględniało również zagadnienia związane ze zrównoważonym rozwojem.

### 8.2.3. GOV-3 – Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt

W Grupie nie funkcjonują systemy zachęt i polityki wynagrodzeń powiązane z kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem, w tym z kwestiami dotyczącymi klimatu, w odniesieniu do członków organów zarządzających i nadzorczych Grupy.

### 8.2.4. GOV-4 – Sprawozdanie dotyczące należytej staranności

W Grupie nie przyjęto Polityki należytej staranności i Grupa jest na etapie wdrażania procesu należytej staranności w zakresie zrównoważonego rozwoju zgodnie z Wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka oraz Wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych. Poniżej przedstawiono częściowo zrealizowane przez Grupę etapy należytej staranności, ograniczone do ujawnień wymaganych przez poszczególne ESRS. Poniższe zestawienie przedstawia informację, w jaki sposób i gdzie w niniejszym raporcie uwzględniono stosowanie przez Grupę głównych aspektów i etapów procesu należytej staranności.

Podstawowe elementy procesu należytej staranności	Punkty w sprawozdaniu dotyczącym zrównoważonego rozwoju
uwzględnienie należytej staranności w ładzie korporacyjnym, strategii i modelu biznesowym	GOV-2, SBM-3
współpraca z zainteresowanymi stronami, na które Grupa wywiera wpływ	S1-2 ESRS 2 SBM-2 IRO-1
identyfikacja i ocena negatywnych wpływów na ludzi i środowisko	IRO-1, SBM-3
podejmowanie działań w celu zapobiegania negatywnym wpływom na ludzi i środowisko	E1-3, E3-2, E5-2, S1-4, S4-4, S1-3, S4-3
monitorowanie skuteczności tych starań	E1-5, E1-6, E3-4, E5-4, E5-5, S1-5, S1-17, S1-14

### 8.2.5. GOV-5 – Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju

Odpowiedzialność za przygotowanie sprawozdania zrównoważonego rozwoju spoczywa na powołanym mi. in. do tego celu Komitecie ds. zrównoważonego rozwoju, którego pracami kieruje dyrektor finansowy i wiceprezes Spółki. Komitet ds. zrównoważonego rozwoju odpowiada za organizację procesu zbierania danych w Grupie oraz przygotowania ujawnień we współpracy z różnymi działami w ramach Grupy, kształtując w ten sposób odpowiednie procesy niezbędne do przygotowania ujawnień w ramach sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju zgodnie z wymogami regulacyjnymi. W celu zarządzania ryzykiem operacyjnym i regulacyjnym związanym z przygotowaniem sprawozdania zrównoważonego rozwoju Grupy zgodnie ze standardami ESRS, Zarząd Grupy zapewnia niezbędne zasoby. Dodatkowo, w ramach wsparcia merytorycznego Grupa korzysta z zewnętrznych doradców.

Postęp prac Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju oraz wszelkie ryzyka identyfikowane w procesie sprawozdawczości, a także ich mitygacja i działania naprawcze są raportowane na bieżąco przez członków Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju do Zarządu podczas okresowych spotkań. Kwestie zidentyfikowane jako wymagające poprawy omawiano na bieżąco z osobami zarządzającymi danymi procesami.

Zasady kontroli wewnętrznej nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju i zarządzania ryzykiem w tym obszarze są włączone w proces zarządzania ryzykiem funkcjonujący w Grupie. Zarządzanie ryzykiem nad sprawozdawczością zrównoważonego rozwoju w Grupie bazuje na Systemie Zarządzania Jakością ISO 9001. W ramach Systemu funkcjonuje Procedura zarządzania ryzykiem oraz Procedura audytów wewnętrznych. Na proces zarządzania ryzykiem składają się

następujące elementy: metody identyfikacji, pomiaru i oceny ryzyk, a także działań mitygujących, monitorowania i kontrolowania oraz raportowania ryzyk. Etapy kontroli wewnętrznej raportowania zrównoważonego rozwoju to: weryfikacja spójności i dokładności danych, zgodność raportowania z regulacjami prawnymi, identyfikowanie luk w systemie raportowania i potencjalnych zagrożeń, analiza niezgodności i proponowanie działań korygujących, raportowanie wyników audytów wewnętrznych do Zarządu.

Ryzyka o najwyższym priorytecie zgodnie z przyjętą metodyką to te o największej sile oddziaływania i największym prawdopodobieństwie wystąpienia.

Ryzyka o najwyższym priorytecie związane ze sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz strategii ich ograniczania i powiązane kontrole zostały zaprezentowane w tabeli poniżej.

Ryzyko	Strategia ograniczania ryzyka / powiązane kontrole
<b>błędów ludzkich / manipulacji danymi</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>wprowadzono zasadę podwójnej weryfikacji zgromadzonych danych oraz dokonanych obliczeń;</li> <li>wykorzystanie systemu ERP do gromadzenia danych i obliczeń;</li> <li>przekazanie treści ujawnienia do akceptacji przez kierującego pracami Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju dyrektora finansowego i wiceprezesa zarządu;</li> <li>zaangażowanie doradców zewnętrznych.</li> </ol>
<b>niekompletności zebranych danych</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>dokładne mapowanie źródeł danych zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych;</li> <li>zastosowanie szacowań tam, gdzie nie można bazować na danych rzeczywistych;</li> <li>stosowanie szacunków pod warunkiem ich przejrzystego udokumentowania;</li> <li>śródroczne audyty wewnętrzne procesu zbierania danych.</li> </ol>
<b>trudności w pozyskaniu danych przez złożoność struktury organizacyjnej</b>	przypisanie pełnej odpowiedzialności za zbieranie danych w zakresie poszczególnych ujawnień konkretnym osobom w strukturze organizacyjnej
<b>opóźnienia w sporządzaniu ujawnień</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>zapewnienie podczas procesu zbierania danych i przygotowywania ujawnień wsparcia na poziomie Zarządu;</li> <li>monitoring, czy są zapewnione wystarczające zasoby do realizacji prac zgodnie z harmonogramem;</li> <li>okresowe raportowanie postępu prac przez zarządem.</li> </ol>
<b>niezgodności ujawnień z regulacjami</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>szkolenia osób odpowiedzialnych za zbieranie danych i proces raportowania;</li> <li>zaangażowanie doradców zewnętrznych;</li> <li>wprowadzenie końcowej weryfikacji niektórych ujawnień przez doradców zewnętrznych (ślad węglowy zakres 3).</li> </ol>

## 8.3. STRATEGIA

### 8.3.1. SBM-1 – Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości

#### Znaczące grupy oferowanych produktów lub usług

Grupa Pekabex, według raportu firmy Spectis „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2025-2030”, jest jedną z największych firm budowlanych i najbardziej doświadczonych producentów prefabrykatów żelbetonowych i sprężonych w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Od ponad 50-lat Grupa prowadzi działalność w branży budowlanej stale rozwijając swoją ofertę.

W okresie sprawozdawczym działalność Grupy Pekabex koncentrowała się na trzech głównych liniach biznesowych (segmentach działalności), które są kwalifikowane jako znaczące grupy oferowanych usług, czyli generują największe przychody ze sprzedaży i są powiązane z istotnymi rzeczywistymi wpływami lub istotnymi potencjalnymi negatywnymi wpływami Grupy.

Trzy linie biznesowe Grupy to:

1. realizacji betonowych konstrukcji prefabrykowanych - prefabrykacja,
2. realizacji projektów w formule generalnego wykonawstwa,
3. działalności deweloperska, prowadzona przez Grupę na własny rachunek.

#### Realizacja betonowych konstrukcji prefabrykowanych - prefabrykacja

Działalność Grupy związana jest z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W ramach tej linii biznesowej realizowane są kontrakty, gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem, zaliczana jest tutaj również ta część przychodów konstrukcji prefabrykowanych, która wykonywana jest w ramach linii biznesowej „realizacja projektów w formule generalnego wykonawstwa”. Produkty Grupy znajdują zastosowanie przy budowie i wznoszeniu konstrukcji obiektów przemysłowych, handlowych, mieszkaniowych, biurowych, infrastrukturalnych i energetycznych, parkingów, stadionów oraz projektów nietypowych (np. indywidualnie projektowane i produkowane zbiorniki, łupiny prefabrykowane, elementy tuneli i mostów, biegi schodowe). Grupa ujmuje w tym segmencie również przychody dotyczące domów prefabrykowanych jednorodzinnych sprzedawanych pod marką oraz przez spółkę P.Homes. Segment działalności odpowiada za więcej niż 10% przychodów ogółem Grupy.

#### Realizacja projektów w formule generalnego wykonawstwa

W ramach tej linii biznesowej Grupa realizuje projekty budowlane w kraju i zagranicą w formule kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części przychodów z kontraktu w zakresie konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja betonowych konstrukcji prefabrykowanych - prefabrykacja”. Ta linia biznesowa skupia się przede wszystkim na realizacji kontraktów z zakresu hal magazynowych i produkcyjnych oraz budownictwa mieszkaniowego. Segment działalności odpowiada za więcej niż 10% przychodów ogółem Grupy.

#### Działalność deweloperska, prowadzona przez Grupę na własny rachunek

Działalność Grupy obejmuje swoim zakresem przychody związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi zakup i przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich na własny rachunek, sprzedaż mieszkań oraz ewentualnie wynajem i obsługę nieruchomości mieszkaniowych. Do tego segmentu zakwalifikowano wszystkie spółki deweloperskie celowe oraz spółkę koordynującą - Pekabex Development sp. z o.o. Działalność deweloperska odpowiada za mniej niż 10% przychodów Grupy.

Strukturę przychodów i kosztów generowanych przez segmenty biznesowe zaprezentowano w nocie nr 1 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok.

#### Znaczące obsługiwane rynki

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. Działalność Grupy w 2025 roku była prowadzona przede wszystkim na terenie Polski (70,68% przychodów ogółem w 2025 roku), Niemiec (20,61% przychodów ogółem w 2025 roku), a także na innych rynkach takich jak kraje skandynawskie (Szwecja i Dania), Holandia, Słowacja, czy Szwajcaria.

#### Znaczące obsługiwane grupy klientów

Klientami Grupy w przeważającej większości są przedsiębiorstwa, w przypadku klientów segmentu domów jednorodzinnych P.Homes oraz klientów segmentu deweloperskiego są to przeważnie klienci indywidualni (konsumenci).

### Liczba pracowników w podziale na obszary geograficzne

Grupa przyjęła definicję obszaru geograficznego w kontekście geopolitycznym i gospodarczym, gdzie dany region stanowi wspólnotę z określonymi granicami i regulacjami oraz powiązaniami gospodarczymi.

Liczba pracowników Grupy na koniec 2025 i 2024 roku w podziale na obszary geograficzne przedstawia się następująco:

Obszar	Liczba pracowników	
	2025	2024
Państwa Unii Europejskiej	1 640	1 628

Grupa nie prowadzi działalności w sektorach paliw kopalnych, produkcji chemikaliów, kontrowersyjnych rodzajów broni oraz związanych z uprawą i produkcją tytoniu.

### Cele Grupy związane ze zrównoważonym rozwojem

Aktywność Grupy jest zintegrowana i skoncentrowana na działalności związanej z budownictwem (PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych). W związku z tym cele Grupy związane ze zrównoważonym rozwojem odnoszą się do wszystkich grup usług (linii biznesowych) jednocześnie. Oznacza to, że Grupa nie ustaliła specyficznych celów w zakresie związanym ze zrównoważonym rozwojem w odniesieniu do znaczących grup produktów i usług, kategorii klientów, obszarów geograficznych i relacji z zainteresowanymi stronami oraz nie dokonała oceny swoich obecnych znaczących produktów lub usług oraz znaczących rynków i grup klientów w odniesieniu do celów związanych ze zrównoważonym rozwojem. Cele Grupy związane ze zrównoważonym rozwojem wynikają z realizowanej strategii biznesowej oraz z przyjętych wcześniej i funkcjonujących w Grupie Polityk.

#### Cele z obszaru środowiskowego (E)

Sektor budowlany jest zaliczany do jednych z najbardziej emisyjnych sektorów gospodarki Unii Europejskiej. Przeważająca działalność Grupy związana jest z właśnie tym sektorem, dlatego Zarząd Grupy największą uwagę przywiązuje do realizacji celów związanych z Polityką Klimatyczną Grupy.

Celem nadrzędnym z obszaru środowiskowego, wynikającym z przyjętej Polityki Klimatycznej Grupy Pekabex, jest redukcja negatywnego wpływu Grupy na klimat poprzez systematyczne ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i przejście na gospodarkę niskoemisyjną.

Grupa chce osiągnąć te cele m.in. poprzez działania:

- inwestycje w zakresie odnawialnych źródeł energii i produkcja energii na własne potrzeby,
- promocję zrównoważonych działań w budownictwie,
- obniżenie śladu węglowego produktów,
- działania i inwestycje w zakresie gospodarki cyrkularnej.
- dbałość o zasoby wodne,
- utrzymanie systemu zarządzania środowiskiem wg ISO 14001.

W każdym z tych obszarów zostały wyznaczone szczegółowe cele pośrednie, które mają doprowadzić Grupę do realizacji celu nadrzędnego wynikającego z przyjętej Polityki Klimatycznej. Grupa jest w trakcie opracowywania planu przejścia na gospodarkę niskoemisyjną i wyznaczeniu celów zgodnych z ESRS.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie przyjęła celów środowiskowych spełniających minimalne wymogi ujawnieniowe dotyczące celów w rozumieniu ESRS.

#### Cele z obszaru pracowniczego i społecznego (S)

Cele z tego obszaru są głównie związane są z bezpieczeństwem i higieną pracy.

Celem nadrzędnym z obszaru pracowniczego i społecznego jest brak wypadków śmiertelnych wśród własnych zasobów pracowniczych.

Cel ten jest stały w każdym roku i realizowany głównie poprzez utrzymywanie, rozwój i ciągłe doskonalenie systemu zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy według normy ISO 45001. Rocznie wyznaczane są również cele z zakresu innych wskaźników bezpieczeństwa i higieny pracy dla poszczególnych środowisk pracy funkcjonujących w Grupie.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie przyjęła celów społecznych spełniających minimalne wymogi ujawnieniowe dotyczące celów w rozumieniu ESRS.

#### Cele z obszaru ładu korporacyjnego (G)

Cele Grupy z zakresu ładu korporacyjnego opierają się na wytycznych i standardów publikowanych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Celem nadrzędnym w obszarze ładu korporacyjnego jest promowanie transparentności i standardy zrównoważonego rozwoju wśród partnerów biznesowych.

Z celu nadrzędnego wynikają cele operacyjne związane głównie z promocją zachowań etycznych, utrzymywanie dobrych praktyk biznesowych oraz zarządzaniem relacjami z dostawcami. W obrębie tych obszarów Grupa przyjęła stosowne polityki i procedury i monitoruje ich skuteczność, więcej w ESRS G1- Postępowanie w biznesie.

#### **Ocena znaczących usług oraz znaczących rynków i grup klientów w odniesieniu do swoich celów związanych ze zrównoważonym rozwojem.**

Oferowane przez Grupę usługi w ramach wyodrębnionych głównych segmentów działalności mają na celu zaspokojenie potrzeb klientów i przyczyniają się do realizacji strategii Grupy, w tym uwzględnionych w niej kwestii zrównoważonego rozwoju. W zakresie środowiskowym osiągnięcie celu redukcji emisji gazów cieplarnianych w segmencie realizacji betonowych konstrukcji prefabrykowanych – prefabrykacja, a także realizacji projektów w formule generalnego wykonawstwa Grupa realizuje przede wszystkim poprzez cele i działania z zakresu: redukcji śladu węglowego na produkt (stosowanie niskoemisyjnego betonu, recyklingu materiałów budowlanych, gospodarkę obiegu zamkniętego), poprawy efektywności energetycznej (m.in. poprzez inwestycje w OZE), oferowania zrównoważonych rozwiązań „Zielone standardy Pekabex”. Cele i ocena związane ze zrównoważonym rozwojem w odniesieniu do istotnych grup usług, kategorii klientów oraz relacji z interesariuszami zostały opisane szczegółowo w dedykowanych ESRS.

Grupa nie zidentyfikowała mających znaczenie dla sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju elementów strategii, które odnoszą się do kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem lub na nie wpływają, w tym przyszłych wyzwań, krytycznych rozwiązań lub projektów, które mają być wprowadzone w życie.

#### **Model biznesowy**

Grupa Pekabex działa w branży budowlanej i oferuje kompleksowe rozwiązania w zakresie budownictwa prefabrykowanego, począwszy od zaprojektowania poprzez produkcję, dostawę oraz montaż prefabrykowanych elementów żelbetowych i sprężonych dla różnych typów budownictwa po kompleksowe wykonawstwo obiektów. Grupa Pekabex prowadzi działalność realizacji inwestycji budowlanych, głównie w zakresie obiektów kubaturowych, w tym hal i obiektów produkcyjno-magazynowych, ale także osiedli mieszkaniowych i innych obiektów. Grupa prowadzi również działalność deweloperską budowy obiektów mieszkalnych i usługowych. Popyt na prefabrykaty budowlane – elementy żelbetowe i sprężone – jest ściśle skorelowany z rozwojem branży budowlanej, a ten ma silny związek z sytuacją makroekonomiczną w danym kraju, w tym zwłaszcza z koniunkturą. Konstrukcje prefabrykowane wykorzystywane są przy wznoszeniu praktycznie wszystkich rodzajów obiektów budowlanych. Grupa opracowała i wdrożyła własne systemy modułów prefabrykowanych „Systemy Pekabex” dedykowane do różnego rodzaju obiektów, takie jak: „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, „System Hal Pekabex®”, „System Parkingów Pekabex®”, „System Pekabex® Obiekty Biurowe”.

Pekabex posiada sześć zakładów produkcyjnych: pięć na terenie Polski oraz jeden na terenie Niemiec. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref S.A. oraz oddziały na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim na terenie Polski, Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. Projekty deweloperskie w zakresie budowy obiektów mieszkalnych, realizowane jako inwestycje własne Grupy, prowadzone są w Polsce i Niemczech. W skład Grupy Pekabex wchodzi również spółka prawa szwedzkiego i spółka prawa niemieckiego realizujące projekty w formule generalnego wykonawstwa oraz spółka celowa prawa niemieckiego dedykowana do projektów deweloperskich mieszkaniowych oraz spółka zarejestrowana w Wielkiej Brytanii. Na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Grupy Kapitałowej Pekabex wchodziły 44 podmioty, w tym spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. jako jednostka dominująca, Pekabex Bet S.A. jako spółka koncentrująca główną działalność Grupy, Pekabex Pref S.A. jako podmiot realizujące wszystkie kluczowe usługi w ramach Grupy i Kokoszki Prefabrykacja S.A. jako spółka majątkowa i operacyjna, a także 30 spółek deweloperskich, w tym Pekabex Development sp. z o.o. jako koordynator projektów i udziałowiec spółek deweloperskich. Na terenie Polski zarejestrowanych jest 38 podmiotów, 4 spółki zlokalizowane na terenie Niemiec, 1 na terenie Szwecji oraz 1 na terenie Wielkiej Brytanii.

W swojej działalności Grupa łączy kompetencje firmy produkcyjnej, inżynierskiej, budowlanej i deweloperskiej. Dzięki kompleksowości Pekabex ma możliwości i kompetencje do prowadzenia nawet najbardziej wymagających projektów. Efektywność działania trzech linii biznesowych jest wspomagana przez działy operacyjne funkcjonujące w ramach Grupy, takie jak Dział Projektowy, Dział Logistyki, Dział Transportu i inne działy wsparcia biznesu m.in. HR, IT, Dział Prawny, Dział Finansowy czy Administracja. Pekabex posiada również własne biura projektowe, wyspecjalizowane w projektowaniu budynków i budowlanych wznoszonych z prefabrykatów betonowych. Pekabex zatrudnia 108 inżynierów z międzynarodowym doświadczeniem oraz prowadzi stałą współpracę z biurami zewnętrznymi. Pekabex realizuje także, poprzez współpracę ze sprawdzonymi partnerami biznesowymi, transport wyprodukowanych prefabrykatów na place budowy, komunikacją kołową, kolejowo-kołową lub morską na terenie Polski i Europy. Stały nadzór nad ciągłością dostaw i bezpieczeństwem transportu prefabrykatów sprawuje Dział Transportu. W swoich strukturach Grupa posiada także własny Dział Montażu, który realizuje montaż konstrukcji prefabrykowanych. Grupa posiada własne Centrum Badań i Rozwoju (utworzone w 2017 roku), w którym

powstają innowacyjne koncepcje i rozwiązania budowlane oraz konstrukcyjne z uwzględnieniem oddziaływania produktów na środowisko. W ramach struktury organizacyjnej Grupa utworzyła również Pekabex Engineering, dział zatrudniający inżynierów skupiających się na doskonaleniu procesów produkcyjnych w oparciu o innowacyjne rozwiązania.

Polska jest dla Grupy głównym rynkiem zbytu. Znaczący udział w przychodach Grupy ma również rynek niemiecki, nie tylko ze względu na posiadany zakład produkcyjny, ale również ze względu na prowadzone tam projekty dla budownictwa infrastrukturalnego i dla przemysłu 4.0 typu data center. Niemcy to obecnie jeden z głównych kierunków rozwoju, na którym Grupa upatruje szanse na dalszą ekspansję, nie tylko poprzez zwiększenie sprzedaży produkowanych elementów, ale również poprzez możliwość rozwoju świadczenia usług w formule generalnego wykonawstwa. Kolejnym dużym rynkiem jest rynek skandynawski, na którym Grupa funkcjonuje już od kilkunastu lat i rozwija swoje kompetencje w zakresie dostarczania rozwiązań dla budownictwa mieszkaniowego.

Grupa upatruje również szanse na rozwój rynku prefabrykacji betonowej w kontekście transformacji energetycznej Europy. Technologia prefabrykacji betonowej może znaleźć zastosowanie praktycznie w każdym segmencie rynku odnawialnych energii. Obecnie dynamicznie rozwija się zastosowanie prefabrykacji betonowej zwłaszcza w energetyce wiatrowej, gdzie jest ona wykorzystywana zarówno przy realizacji projektów onshore (turbiny lądowe), jak i offshore (turbiny na morzu). Wykorzystuje się ją m.in. do wykonywania fundamentów turbin, segmentów wież hybrydowych oraz infrastruktury towarzyszącej. W przypadku morskiej energetyki wiatrowej prefabrykacja znajduje zastosowanie dodatkowo w budowie konstrukcji portowych, nabrzeży instalacyjnych, platform transformatorowych oraz wybranych typów fundamentów.

Grupa Pekabex realizuje projekty związane z rozwojem infrastruktury dla odnawialnych źródeł energii. Przykładem są m.in. kontrakty z firmą Nordex – jednym z wiodących producentów turbin wiatrowych w Europie – obejmująca dostawy prefabrykowanych elementów betonowych dla projektów energetyki wiatrowej, oraz zrealizowany z Erbudem projekt prefabrykowanej konstrukcji hali produkcyjnej wież wiatrowych w Gdańsku. Inwestycje te wspierają rozwój zarówno lądowej, jak i morskiej energetyki wiatrowej oraz budowę lokalnego zaplecza przemysłowego dla sektora OZE, co dowodzi temu, że prefabrykacja betonowa może stanowić istotny wkład w rozwój infrastruktury transformacji energetycznej Europy.

#### Potencjalne wpływy, ryzyka i szanse w znaczącym sektorze oraz ich potencjalne powiązania z własnym modelem biznesowym lub łańcuchem wartości

W tabeli poniżej zaprezentowano zidentyfikowane przez Grupę potencjalne wpływy, ryzyka i szanse.

Obszar	Potencjalne wpływy, ryzyka i szanse	Powiązanie z modelem biznesowym / łańcuchem wartości	ESRS
<b>Emisje GHG i zmiana klimatu</b>	Wpływ: wysokie emisje w łańcuchu wartości, głównie z produkcji cementu i stali oraz z transportu ciężkiego. Ryzyko: rosnące koszty emisji i regulacji klimatycznych. Szansa: rozwój niskoemisyjnych prefabrykatów.	Procesy produkcyjne i logistyczne – emisje generowane w zakładach przemysłu ciężkiego i podczas transportu. Łańcuch wartości na wyższym i niższym poziomie.	ESRS E1
<b>Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym</b>	Wpływ: znaczne zużycie materiałów i generowanie odpadów budowlanych. Ryzyko ograniczonej dostępności surowców. Szansa: wdrażanie rozwiązań GOZ.	Zarządzanie zużyciem materiałów i surowców w tym stali i wody – operacje własne, procesy projektowe i produkcyjne.	ESRS E5
<b>Bezpieczeństwo i higiena pracy</b>	Wpływ/ryzyko: ryzyko wypadków przy pracy, szczególnie istotne w budownictwie. Szansa: wymóg posiadania skutecznych polityk BHP.	Własne zasoby pracownicze oraz pracownicy podwykonawców – kluczowy element operacji własnych.	ESRS S1, S2
<b>Pracownicy w łańcuchu wartości</b>	Wpływ/ryzyko: ryzyko naruszeń praw człowieka i standardów pracy w łańcuchu wartości. Szansa: wdrażanie systemów oceny ESG dostawców oraz wzmacnianie transparentności i odporności łańcucha dostaw.	Liczne relacje z dostawcami materiałów i usług – wyższy poziom łańcucha wartości.	ESRS S2
<b>Dotknięcie społeczności</b>	Wpływ: uciążliwość placów budowy (hałas, ruch, krajobraz) – zastosowanie technologii prefabrykacji wiąże się z	Inwestycje realizowane w bezpośrednim otoczeniu społeczności – niższy poziom łańcucha wartości.	ESRS S3

Obszar	Potencjalne wpływy, ryzyka i szanse	Powiązanie z modelem biznesowym / łańcuchem wartości	ESRS
	pozytywnym wpływem – uciążliwość placów budowy jest niższa. Szansa na pozytywny wpływ przez prowadzenie odpowiedzialnego dialogu.		
<b>Postępowanie w biznesie</b>	Ryzyko: ryzyko nadużyć przy zamówieniach publicznych. Szansa: konieczność przejrzystości i systemów zgłaszania.	Przetargi publiczne i współpraca z jednostkami sektora publicznego.	ESRS G1
<b>Zrównoważone budownictwo (green buildings)</b>	Ryzyko: rosnące oczekiwania klientów w odniesieniu do zrównoważonego budownictwa. Szansa: rozwój rynku prefabrykacji.	Zrównoważone rozwiązania/produkty/usługi w modelu biznesowym – prefabrykaty i realizacje zgodne z zielonymi standardami.	ESRS E1, E5, E2

### Łańcuch wartości

Łańcuch wartości Grupy został wypracowany na podstawie analizy synergii wielu czynników, takich jak model biznesowy, segmentacja klientów, zasoby, innowacje, struktura kosztów i źródła przychodów, a także relacje z interesariuszami.

Na wcześniejsze etapy łańcucha wartości, czyli tzw. upstream, składają się wszystkie wcześniejsze operacje prowadzone przez inne podmioty, takie jak dostawcy surowców, materiałów i usług, a także transport i magazynowanie. Podstawową częścią łańcucha wartości są procesy operacyjne i procesy wsparcia w Grupie, a także odpady i sprzedaż. Do dalszych etapów łańcucha wartości (tzw. downstream) należą wszystkie działania, które mają miejsce po zakończeniu podstawowych procesów produkcji i budowy. Są to głównie usługi, również te związane z dostarczeniem produktu, jego użytkowaniem, utrzymaniem, obsługą zgłoszeń w okresie gwarancyjnym. Downstream koncentruje się na interakcjach z użytkownikami końcowymi i konsumentami. Łańcuch wartości obejmuje działania, zasoby i relacje, które Grupa wykorzystuje i na których opiera się przy tworzeniu swoich produktów lub usług od koncepcji po dostawę, użytkowanie i koniec życia produktu.

W odniesieniu do nakładów wykorzystywanych do generowania wartości, Grupa zabezpiecza kluczowe zasoby ludzkie poprzez system szkoleń, programów rozwojowych oraz wewnętrzne procedury utrzymania kompetencji. Kluczowe zasoby materiałowe i finansowe zabezpieczane są poprzez długoterminowe umowy z dostawcami oraz systematyczne zarządzanie jakością według normy ISO 9001. Realizacja strategicznych działań z zakresu zrównoważonego rozwoju Grupy Pekabex przekłada się na wymierne korzyści dla klientów, możliwość dostarczania produktów o niższym śladzie węglowym oraz wyższa wartość inwestycji dzięki certyfikatом ekologicznym (np. BREEAM). Dla społeczności lokalnych, zwłaszcza tych zamieszkujących tereny wokoło realizowanych przez Grupę inwestycji, przekłada się to na mniejszą uciążliwość placów budowy (krótszy czas budowy, mniejszy hałas, mniej odpadów i pyłu).

Model łańcucha wartości jest wykorzystywany w procesach kalkulacji emisji gazów cieplarnianych, analizy wzajemnych wpływów Grupy i otoczenia, analizy procesów w modelu gospodarki cyrkularnej oraz analizy odporności modelu biznesowego Grupy na zmianę klimatu.

### Główne cechy łańcucha wartości Grupy Pekabex, obejmują:

#### Wyższy szczebel łańcucha wartości (upstream):

- Dostawców surowców pierwotnych takich jak woda, piasek, kruszywo i drewno oraz surowców energetycznych tj. energia elektryczna, paliwa, gaz. Surowce te są niezbędne dla prowadzenia działalności przede wszystkim, bo są kluczowe dla produkcji elementów z prefabrykatów betonowych.
- Dostawcy materiałów - w przypadku produkcji są to przede wszystkim dostawcy cementu i stali oraz chemii budowlanej, sklejki i materiałów izolacyjnych i innych materiałów budowlanych.
- Dostawców usług – do największych usługodawców zaliczamy firmy transportowe oraz podwykonawców usług budowlanych. Do kluczowych usługodawców Grupa zalicza również podmioty świadczące usługi finansowe i ubezpieczeniowe.

#### Operacje własne:

- Procesy operacyjne: produkcja i wszystkie procesy okołoprodukcyjne, które są realizowane na terenie zakładów produkcyjnych Grupy, ale także takie procesy jak projektowanie, B+R, sprzedaż i realizacja kontraktów, zarządzanie jakością, czy logistyka.
- Procesy wsparcia: wszystkie procesy realizowane przez działy wsparcia biznesu w Grupie takie jak dział finansowy, księgowość, dział prawny, dział ochrony środowiska, HR, IT i inne.

- Sprzedaż - Grupa realizuje swoją sprzedaż w większości poprzez bezpośrednie kanały dystrybucji docierając do inwestorów lub generalnych wykonawców.
- Odpady wytworzone bezpośrednio w procesie produkcyjnym lub z placów budowy.

**Niższy szczebel łańcucha wartości (downstream):**

- Klienci- w przeważającej większości klientami Grupy są przedsiębiorstwa prywatne lub w mniejszym wymiarze instytucje publiczne, dla którym Grupa sprzedaje prefabrykаты betonowe lub świadczy usługi budowlane, montażu lub związane z budową budynków w formule generalnego wykonawstwa. W przypadku sprzedaży domów jednorodzinnych P.Homes oraz sprzedaży w ramach segmentu deweloperskiego inwestycji realizowanych na własny rachunek klientami Grupy przeważnie są konsumenci.
- Użytkownicy końcowi to osoby, które mieszkają, przebywają lub pracują w obiektach, które zrealizowała Grupa.
- Odpady – tutaj wlicza się odpady z rozbiórki budynków i innych budowli – końcowa faza życia produktu.

Kluczowi interesariusze w ramach łańcucha wartości

Łańcuch wartości grupy PEKABEX



**Upstream**

dostawcy, usługodawcy, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe



**Grupa PEKABEX**

pracownicy, pracownicy świadczący pracę w łańcuchu wartości, dotknięte społeczności, akcjonariusze



**Downstream**

klienci, konsumenci i użytkownicy końcowi

**Dostawy**

**Procesy**

**Sprzedaż**

**Odpady**

**Użytkowanie**

**Odpady**

**Dostawcy surowców**

**Dostawcy materiałów**

**Dostawcy usług**

**Procesy operacyjne i procesy wsparcia**

**Kanały dystrybucji**

**Klienci**

**Użytkownicy końcowi**

Surowce pierwotne:  
- woda  
- piasek, kruszywa  
- drewno

W przypadku produkcji i montażu elementów prefabrykowanych: cement, chemia budowlana, stal, sklejka, izolacje

W przypadku produkcji i montażu elementów prefabrykowanych:

Surowce energetyczne:  
- energia elektryczna  
- paliwa do pojazdów  
- gaz

W przypadku generalnego wykonawstwa: producenci i dostawcy materiałów budowlanych  
W przypadku usług deweloperskich: producenci i dostawcy materiałów do zagospodarowania osiedli mieszkaniowych

W przypadku generalnego wykonawstwa: dostawcy usług z zakresu planowania, geodezji, geologii, projektowania architektonicznego, usług ochrony obiektów, badania oddziaływania na środowisko, podwykonawcy i serwisanci

W przypadku usług deweloperskich:  
- dostawcy usług i serwisanci  
- wykonawcy robót budowlanych

Dostawcy usług finansowych i ubezpieczeniowych

Procesy operacyjne:  
- produkcja i procesy przyprodukcyjne  
- projektowanie  
- R&D i rozwój techniczny  
- realizacja  
- sprzedaż  
- zarządzanie jakością  
- zarządzanie  
- logistyka i magazynowanie

Procesy wsparcia:  
- administracja  
- controlling  
- finanse  
- HR  
- IT  
- komunikacja  
- księgowość  
- obsługa gwarancyjna  
- obsługa prawna  
- sprawy personalne  
- zarządzanie

Bezpośrednie:  
generalni wykonawcy, inwestorzy, deweloperzy, klienci instytucjonalni, klienci indywidualni

Pośrednie:  
pośrednicy nieruchomości

Odpady wytworzone w procesie powstawania produktów i usług: odpady z zakładów produkcyjnych i z placów budowy

Generalne wykonawstwo: inwestorzy:  
- firmy prywatne (np. deweloperzy, firmy produkcyjne),  
- instytucje publiczne

Development:  
- osoby fizyczne,  
- firmy prywatne

P.Homes:  
- osoby fizyczne

Usługi produkcyjne i najmu:  
- firmy prywatne

Właściciele i najemcy budynków mieszkalnych, użytkownicy lokali użytkowych, pracownicy produkcyjni i biurowi, społeczność lokalna

Odpady z rozbiórki budynków i innych budowli

**Logistyka dostaw**

Transport i magazynowanie

**Logistyka sprzedaży**

Transport produktów sprzedanych do klientów

### Nakłady Grupy oraz korzyści dla interesariuszy

Gromadzenie i rozwijanie nakładów

Gromadzenie i rozwijanie nakładów związanych ze zrównoważonym rozwojem wiąże się z systematycznym planowaniem i późniejszą realizacją założeń zakładającą również elastyczne podejście do zmieniających się warunków rynkowych. Szerzej nakłady związane z istotnymi kwestiami zrównoważonego rozwoju zostały opisane w dedykowanych im ESRS. W Grupie nakłady te obejmują przede wszystkim:

- Inwestycje w technologie: odnawialne źródła energii (instalacje fotowoltaiczne), technologie zmniejszające zużycie wody (recykling wody), technologie zmniejszające zużycie materiałów i surowców, technologie zmniejszające zużycie energii i paliw (LED-owe źródła światła, nowoczesna flota pojazdów, modernizacja parku maszynowego).
- Inwestycje związane z realizacją projektów w ramach B+R.
- Inicjatywy związane z obniżaniem śladu węglowego oraz zastosowaniem zrównoważonych rozwiązań: koszty przeprowadzanych badań w ramach działu Badań i Rozwoju Grupy (badania związane z zastosowaniem innowacyjnych rozwiązań w obszarze zrównoważonego rozwoju: zmniejszenie śladu węglowego na produkt, GOZ, zmniejszenie zużycia materiałów i surowców), certyfikacje środowiskowe produktów EPD, koszty związane z opracowaniem i wdrożeniem Zielonych Standardów Pekabex.
- Utrzymanie certyfikacji: koszty związane z utrzymaniem certyfikatów związanych z systemem zarządzania jakością ISO 9001, środowiskiem ISO 14001 oraz ISO 45001 BHP (audyty, utrzymanie ciągłości procesów, działania zapobiegawcze i korygujące).
- Szkolenia podnoszące kompetencje pracowników i zapewniające rozwój ich umiejętności, a także zwiększające ich bezpieczeństwo i komfort pracy.

### Zabezpieczanie nakładów na zrównoważony rozwój

Zabezpieczenie nakładów na zrównoważony rozwój wiąże się z zapewnieniem finansowania, które pozwoli na realizację zaplanowanych założeń. Zabezpieczanie tych nakładów obejmuje:

- Finansowanie: pozyskiwanie finansowania zewnętrznego w postaci pozyskania dotacji z funduszy unijnych, kredytów lub pożyczek preferencyjnych czy innych źródeł wspierających zrównoważone inwestycje, środki własne.
- Tworzenie długoterminowego planu inwestycyjnego: planowanie nakładów związanych ze zrównoważonym rozwojem, co warunkuje, że firma zabezpiecza zasoby w dłuższym okresie.
- Monitorowanie efektywności nakładów: regularne audyty i raportowanie postępów w zakresie zrównoważonego rozwoju (np. raporty ESG, audyt środowiskowy, audyt systemu jakości i zarządzania BHP), które pozwalają na monitorowanie efektywności inwestycji w zrównoważony rozwój i ich dostosowanie do celów Grupy.

### Wyniki i efekty dla interesariuszy

#### Pracownicy i inne osoby świadczące pracę

Możliwości rozwoju zawodowego i szkolenia – inwestycje w pracowników i podnoszenie ich kompetencji przekładają się na: większe bezpieczeństwo pracy (BHP), podnoszenie kwalifikacji i rozwój, zwiększenie efektywności pracy i komfortu psychicznego (np. dzięki znajomości odpowiednich narzędzi pracy, co zmniejsza ryzyko popełniania błędów i ewentualnych konsekwencji), stabilność zatrudnienia i lepsze warunki pracy.

#### Akcjonariusze

Większa odporność modelu biznesowego na zmieniające się warunki rynkowe związane z dostosowaniem się gospodarki do zasad zrównoważonego rozwoju – dostosowanie do norm środowiskowych i społecznych i ładu korporacyjnego (utrzymywanie certyfikatów zarządzania środowiskiem, BHP i jakościowych, realizacja polityki klimatycznej, inwestowanie w innowacyjne rozwiązania) zabezpiecza Grupę przed przyszłymi regulacjami i zwiększa atrakcyjność dla akcjonariuszy.

#### Banki, fundusze, ubezpieczyciele, inne instytucje finansowe

Mniejsze ryzyko inwestycyjne i kredytowe – firmy wdrażające zrównoważone rozwiązania są bardziej odporne na ryzyko regulacyjne, a współpraca z nimi pomaga spełniać instytucjom finansowym wymagania wynikające z regulacji na nie narzuconych np. dotyczące finansowania zrównoważonych inwestycji.

#### Klienci, konsumenci i użytkownicy końcowi

Zrównoważone rozwiązania w obrębie produktów i usług – produkty o zmniejszonym śladzie węglowym oraz zrównoważone rozwiązania stają się coraz bardziej istotnym czynnikiem przy wyborze usług budowlanych, wiąże się to z niższymi kosztami eksploatacji (energooszczędność), komfortem i bezpieczeństwem użytkowania obiektów (wyższa ognioodporność, lepsze parametry akustyczne), ale i wyższą wartością rynkową inwestycji i łatwiejszym pozyskaniem finansowania zewnętrznego.

### Dostawcy, podwykonawcy, usługodawcy

Odpowiedzialne zarządzanie łańcuchem wartości na wyższym poziomie (upstream). Pomaga to dostawcom w ograniczeniu ryzyka reputacyjnego i wypełnieniu wymagań związanych z raportowaniem kwestii zrównoważonego rozwoju np. unikania klientów stosujących nieetyczne praktyki pracy lub zwiększających swój negatywny wpływ na środowisko.

### Społeczności lokalne

Zmniejszenie uciążliwości realizacji budowy (mniej hałasu, zapylenia, odpadów, krótszy czas realizacji inwestycji niż w przypadku zastosowania tradycyjnych technologii budowlanych) oraz rozwiązania, które pozwalają na budowę bardziej odpornych na ekstremalne warunki pogodowe konstrukcji.

### Urzędy, organy nadzoru i inne instytucje państwowe

Ułatwienie realizacji celów polityki klimatycznej oraz innych z zakresu zrównoważonego rozwoju - redukcja emisji i poprawa efektywności energetycznej budynków wspiera cele państw w zakresie neutralności klimatycznej i bezpieczeństwa energetycznego, a zielone budownictwo zmniejsza zapotrzebowanie na tradycyjne źródła energii i obciążenie systemów wodociągowych oraz kanalizacyjnych.

### Środowisko

Ograniczenie negatywnego wpływu - nakłady na zrównoważony rozwój wpływa na ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko, przede wszystkim poprzez: redukcję emisji gazów cieplarnianych, lepsze gospodarowanie wodą i ochronę zasobów wodnych, gospodarkę obiegu zamkniętego.

### 8.3.2. SBM-2 – Interesy i opinie zainteresowanych stron

Kluczowi interesariusze Grupy zostali zidentyfikowani podczas oceny istotności przeprowadzonej w 2024 roku. Oceny znaczenia różnych grup interesariuszy dokonał Komitet ds. zrównoważonego rozwoju w oparciu o zatwierdzoną wcześniej przez Zarząd metodykę. W 2025 roku Grupa przeprowadziła weryfikację mapy kluczowych interesariuszy w ramach przeglądu założeń strategicznych oraz aktualizacji analizy podwójnej istotności. Proces obejmował analizę zmian w otoczeniu regulacyjnym, łańcuchu wartości oraz weryfikację mapy interesariuszy Grupy. W wyniku przeglądu zmianie uległa lista grup interesariuszy, których uznano za kluczowych. Z uwagi na charakter relacji, opartej głównie na obowiązkach ustawowych i formalnym nadzorze, urzędy, organy nadzoru i inne instytucje państwowe, nie zostały zaklasyfikowane jako kluczowi interesariusze w rozumieniu procesu dialogu strategicznego prowadzonego przez Grupę. Rekomendacja zmiany została przedstawiona zarządowi przez Komitet ds. zrównoważonego rozwoju. Zarząd podjął decyzję o aktualizacji listy kluczowych interesariuszy.

Etapy analizy interesariuszy:

- Określenie interesariuszy organizacji i ich wybór.
- Ocena interesariuszy na podstawie hierarchii ich ważności.
- Wnioski z dokonanych ustaleń.

Kluczowi interesariusze zostali zidentyfikowani i uszeregowani pod względem istotności w oparciu o ocenę siły wpływu danego podmiotu na funkcjonowanie organizacji i realizację jej celów oraz/ lub siły wpływu jaki organizacja wywiera na podmiot. Zarząd oraz Rada Nadzorcza są informowani o opiniach interesariuszy podczas posiedzeń Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

Interesariusze	Rodzaj interesariusza	Organizacja współpracy / kanały komunikacji	Cel współpracy
Pracownicy i inne osoby świadczące pracę	Kluczowy	ankiety pracownicze kierowane do wszystkich pracowników oraz ankiety kierowane do wybranych grup pracowników, kwartalniki, komunikacja poprzez PekaNet, tablice informacyjne, ulotki, plakaty, media społecznościowe, rozmowy okresowe, szkolenia, warsztaty i spotkania zespołów, town hall czy spotkania ask me anything (AMA) - "Nie wiesz zapytaj"	Celem jest utrzymanie motywacji i satysfakcji z pracy w Grupie przy rozwoju kompetencji, które pozwolą jej na rozwój biznesowy, a także ocena dotkliwości wpływu i prawdopodobieństwa kwestii zrównoważonego rozwoju, które wpływają na pracowników i inne osoby świadczące pracę oraz/lub zmiana / modyfikacja modelu biznesowego i strategii.

Interesariusze	Rodzaj interesariusza	Organizacja współpracy / kanały komunikacji	Cel współpracy
Akcjonariusze	Kluczowy	bezpośrednie spotkania, konferencje wynikowe, Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy	Celem współpracy jest zapewnienie rzetelnych standardów raportowania i współkształtowanie najlepszych praktyk biznesowych.
Banki, fundusze, ubezpieczyciele, inne instytucje finansowe	Kluczowy	bezpośrednie spotkania i inne ustalone kanały komunikacyjne wynikające z umów lub praktyki biznesowej, jak konferencje wynikowe	Celem współpracy jest zapewnienie rzetelnych standardów raportowania i współpraca, która wspiera finansowanie długoterminowych strategii zrównoważonego rozwoju oraz wzmacnianie wiarygodności sprawozdawczej.
Dostawcy, podwykonawcy, usługodawcy	Kluczowy	bezpośrednie spotkania i inne ustalone kanały komunikacyjne wynikające z umów lub praktyki biznesowej	Zwiększenie przejrzystości w łańcuchu dostaw, zapobieganie łamaniu praw człowieka. Ustalanie wspólnych standardów zrównoważonego działania i ich promowanie. Ocena wpływów, ryzyk i szans w upstreamie.
Klienci	Kluczowy	bezpośrednie spotkania i inne ustalone kanały komunikacyjne wynikające z umów lub praktyki biznesowej w tym kanały zgłaszania reklamacji	Reagowanie na zmieniające się potrzeby klientów w zakresie zrównoważonego rozwoju. Ocena dotkliwości wpływu i prawdopodobieństwa kwestii zrównoważonego rozwoju, które wpływają na klientów oraz/lub zmiana / modyfikacja modelu biznesowego i strategii.
Konsumenci i użytkownicy końcowi	Kluczowy	bezpośrednie spotkania i inne ustalone kanały komunikacyjne wynikające z umów lub praktyki biznesowej w tym kanały zgłaszania reklamacji oraz kanały zgłaszania naruszeń	Ocena dotkliwości wpływu i prawdopodobieństwa kwestii zrównoważonego rozwoju, które wpływają na konsumentów i użytkowników końcowych oraz/lub zmiana / modyfikacja modelu biznesowego i strategii. Ocena produktu i usługi pod kątem bezpieczeństwa i reagowanie na zmieniające się potrzeby dotyczące kwestii zrównoważonego rozwoju.
Społeczności lokalne	Kluczowy	bezpośrednie spotkania, e-mail, telefon, poczta tradycyjna, media społecznościowe, kanały zgłaszania naruszeń	Celem jest utrzymanie standardów jakości życia społeczności lokalnych poprzez ocenę dotkliwości wpływu i prawdopodobieństwa kwestii zrównoważonego rozwoju, które wpływają na dotknięte społeczności oraz/lub zmiana / modyfikacja modelu biznesowego i strategii.
Środowisko	Kluczowy	cicha zainteresowana strona, dane zbierane są poprzez analizy, raporty, wytyczne organów publicznych, organizacje pozarządowe	Zgodność ze zmianami i wymaganiami regulacyjnymi oraz realizacja celów środowiskowych.

W 2024 roku kluczowi interesariusze zostali zaproszeni do dialogu na temat istotnych kwestii zrównoważonego rozwoju pod kątem wpływów Grupy. Narzędzia dialogu zostały dobrane do specyfiki wybranych grup Interesariuszy. Grupa uwzględniła wyniki współpracy z interesariuszami w analizie podwójnej istotności. Sposób, w jaki w Grupie przeanalizowano opinie kluczowych zainteresowanych stron w ramach procesu oceny istotności, opisano w sekcji (IRO-1) „Proces analizy podwójnej istotności”. W roku 2025 efekty współpracy z interesariuszami nie wymagały uwzględnienia ich w zarządzaniu kwestiami zrównoważonego rozwoju ani w zmianach strategii lub modelu biznesowego.

W 2025 roku Grupa nie dokonała zmian swojej strategii lub modelu biznesowego w celu uwzględnienia interesów i opinii zainteresowanych stron.

Organy zarządzające i nadzorcze są informowane przez Grupę o opiniach i interesach zainteresowanych stron związanych z wpływem Grupy na zrównoważony rozwój.

#### ESRS SBM-2 w obszarze S1

Opinie pracowników zbierane są w formie „Badania satysfakcji Pracowników Pekabex”. Grupa przeprowadza badanie cyklicznie, co dwa lub trzy lata i mają formę ankiety adresowanej do wszystkich pracowników Grupy i jest przeprowadzane przez niezależny zewnętrzny podmiot. Badanie ma na celu nie tylko pomiar zadowolenia i zaangażowania pracowników Grupy, a także poznanie opinii pracowników w kluczowych kwestiach ich dotyczących oraz weryfikację efektów rozwiązań

wdrożonych na podstawie wniosków z poprzednich ankiet. W 2025 roku Grupa nie przeprowadzała formalnego badania ankietowego wśród własnych pracowników. Częstotliwość tego badania, co 2 – 3 lata, została określona biorąc pod uwagę skalę organizacji oraz stabilności struktury zatrudnienia. W latach pomiędzy badaniami Grupa identyfikuje istotne wpływy, ryzyka i szanse (IRO) dotyczące własnych pracowników oraz to, czy ich perspektywa została uwzględniona poprzez mechanizmy bieżącej informacji zwrotnej. Grupa prowadzi regularny dialog z pracownikami również poprzez bieżące konsultacje z przedstawicielami pracowników, kanały zgłoszeń, okresowe rozmowy rozwojowe oraz spotkania zespołowe.

W 2024 roku w ramach procesu oceny podwójnej istotności oraz przygotowania ujawnień zgodnych z wymogami Europejskich Standardów Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju (ESRS), Grupa przeprowadziła badanie jakościowe (grupa fokusowa) wśród własnych zasobów pracowniczych, w celu uwzględnienia ich poglądów, interesów, praw i oczekiwań. Badanie umożliwiło zebranie pogłębionych informacji o tym, które zagadnienia są postrzegane jako najbardziej istotne przez pracowników Grupy. Dzięki zastosowaniu zróżnicowanej i reprezentatywnej próby uczestników, Grupa mogła uwzględnić różnorodne perspektywy i potrzeby. Wyniki badania stanowią istotny wkład do określenia tematów do ujawnienia w ramach ESRS. Grupa wykorzystuje cykliczne badanie satysfakcji pracowników do pozyskiwania opinii tej grupy interesariuszy zarówno na potrzeby zarządzania zasobami ludzkimi, jak i aktualizacji analizy podwójnej istotności oraz identyfikacji zagadnień raportowanych zgodnie z ESRS.

#### **ESRS SBM-2 w obszarze S2**

Osoby świadczące pracę w łańcuchu wartości Grupy, w szczególności pracownicy podwykonawców, świadczący pracę w lokalizacjach kontrolowanych przez Grupę, stanowią kluczową grupę interesariuszy. Ich opinie, zbierane są podczas bezpośrednich spotkań i innych ustalonych kanałów komunikacji wynikających z umów lub praktyki biznesowej, w tym również przez kanał dedykowany do zgłaszania naruszeń, w ramach którego ochronie prawnej podlegają sygnaliści.

W 2024 roku w ramach procesu identyfikacji ryzyk i oceny istotności oraz w celu lepszego zrozumienia wpływu Grupy na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości przeprowadzono badanie ilościowe w postaci ankiety wśród przedstawicieli wybranych podmiotów współpracujących z Grupą. Celem ankiety było zebranie danych dotyczących warunków pracy, przestrzegania praw człowieka, bezpieczeństwa pracy oraz praktyk społecznych wśród pracowników zatrudnianych przez podwykonawców Grupy. Wyniki badania zostały uwzględnione w ocenie istotności zagadnień zrównoważonego rozwoju.

W roku sprawozdawczym Grupa nie przeprowadzała ponownego badania wśród przedstawicieli podmiotów współpracujących. Decyzja ta wynikała z przyjętego cyklicznego podejścia do pogłębionych badań ankietowych, realizowanych w odstępach 2-3 letnich, o ile nie wystąpią istotne zmiany w strukturze łańcucha wartości, modelu współpracy lub profilu ryzyk. W 2025 roku nie zidentyfikowano istotnych zmian w zakresie współpracy z podwykonawcami ani nowych ryzyk dotyczących warunków pracy, praw człowieka czy bezpieczeństwa pracy w łańcuchu wartości. Jednocześnie Grupa kontynuowała bieżące monitorowanie sytuacji osób świadczących pracę w łańcuchu wartości poprzez bezpośrednie spotkania z partnerami biznesowymi, analizę zgłoszeń wpływających poprzez kanał dedykowany do zgłaszania naruszeń oraz mechanizmy wynikające z zapisów umownych. Wnioski z poprzednio przeprowadzonego badania pozostają aktualne i zostały utrzymane w procesie identyfikacji oraz oceny istotności zagadnień zrównoważonego rozwoju w 2025 roku.

#### **ESRS SBM-2 w obszarze S3**

Grupa Pekabex rozpoznaje interesy i opinie kluczowych interesariuszy poprzez analizę wpływu swojej strategii i modelu biznesowego na społeczność lokalną, uwzględnioną w procesie oceny istotności. Chociaż strategia firmy nie odnosi się bezpośrednio do poglądów, interesów i praw dotkniętych społecznością, działalność Grupy – oparta na technologii prefabrykacji elementów żelbetowych – przyczynia się do minimalizacji uciążliwości budów dla otoczenia. Skrócenie czasu realizacji inwestycji, ograniczenie hałasu i redukcja odpadów to kluczowe aspekty, które pozytywnie wpływają na mieszkańców oraz użytkowników przestrzeni miejskich w sąsiedztwie projektów Grupy.

Wnioski z przeprowadzonego badania istotności wskazują, że do najważniejszych interesariuszy w tym obszarze należą mieszkańcy okolic inwestycji deweloperskich realizowanych przez Grupę oraz okolicy zakładu produkcyjnego w Poznaniu.

Podczas przeprowadzonego corocznego przeglądu zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans oraz wyników analizy podwójnej istotności uznano, że wnioski wynikające z przeprowadzonej w poprzednim okresie sprawozdawczym analizy podwójnej istotności dotyczące kluczowych interesariuszy w tym obszarze pozostają aktualne. W 2025 roku podejście Grupy do identyfikacji i uwzględniania poglądów, interesów i praw społeczności lokalnych nie uległo zmianie w porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym.

#### **ESRS SBM-2 w obszarze S4**

Zainteresowane strony w temacie konsumentów i użytkowników końcowych to dla Grupy właściciele i najemcy budynków mieszkalnych, użytkownicy lokali użytkowych, pracownicy produkcyjni i biurowi użytkujący obiekty niemieszkalne wybudowane przez Grupę.

Analiza potrzeb i oczekiwań klientów jest ważnym elementem strategii Grupy, kształtowania modelu biznesowego oraz usprawniania procesów wewnętrznych. Na potrzeby analizy podwójnej istotności przeprowadzono analizę jakościową raportów dotyczących potrzeb i preferencji tej grupy interesariuszy (meta-analiza raportów rynkowych). Dodatkowo, Grupa analizuje zgłoszenia reklamacyjne, które są ważnym narzędziem do doskonalenia procesów, kreowania nowych celów i

zarządzania relacjami z klientami. Grupa Pekabex jest również aktywnym członkiem organizacji i stowarzyszeń skupiających największe firmy z branży, co daje możliwość wymiany doświadczeń i rzetelnej, merytorycznej komunikacji z organizacjami konsumenckimi i podmiotami, których zadaniem statutowym jest ochrona praw konsumentów i użytkowników końcowy. Jednym z kluczowych obszarów działalności jest bezpieczeństwo użytkowników, ponieważ w branży istnieje ryzyko utraty zdrowia lub życia wynikające z ewentualnych błędów projektowych, konstrukcyjnych lub wykonawczych.

W 2025 roku Grupa nie przeprowadzała ponownej meta-analizy raportów rynkowych dotyczących potrzeb i preferencji konsumentów i użytkowników końcowych. Wnioski z wcześniejszej analizy uznano za nadal aktualne, ponieważ w analizowanym okresie nie odnotowano istotnych zmian w modelu biznesowym Grupy ani znaczących nowych sygnałów ze strony klientów, które wskazywałyby na zmianę kluczowych oczekiwań tej grupy interesariuszy. Na przełomie 2025 i 2026 roku na zlecenie Grupy, zewnętrzna agencja badawcza przeprowadziła badania świadomości marki Pekabex oraz potrzeb klientów, obejmujące zarówno pogłębione wywiady jakościowe z klientami Pekabex, jak i badania ilościowe na grupie klientów potencjalnych.

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

W poniższej tabeli został przedstawiony krótki opis istotnych wpływów, ryzyk i szans oraz miejsce, w którym są umiejscowione w łańcuchu wartości Grupy. Zasadniczo wpływy, ryzyka i szanse zidentyfikowane przez Grupę wynikają w większości ze specyfiki sektora budowlanego oraz sytuacji makroekonomicznej i politycznej kształtowanej przez polityki energetyczno-klimatyczne w skali europejskiej. Bezpośrednio ze strategii i modelu biznesowego przyjętych przez Grupę Pekabex wynikają wpływy, ryzyka i szanse związane z technologią prefabrykacji: są to przede wszystkim pozytywne wpływy, pozwalające zwiększać bezpieczeństwo na placach budowy, zwiększać komfort użytkowników końcowych, zmniejszać uciążliwość działalności budowlanej dla społeczności lokalnych oraz oferować niskoemisyjne, bardziej dostosowane do gwałtownych zjawisk pogodowych produkty. Ich szczegółowe współzależności wpływów, ryzyk i szans ze strategią i modelem biznesowym Grupy są kompleksowo pokazane w poszczególnych sekcjach im poświęconych, w ramach przyporządkowanych im polityk, działań i celów. Wszystkie zawarte w poniższej tabeli wpływy, ryzyka i szanse są przypisane do tematów zawartych w ESRS i horyzontów czasowych. W ramach przeprowadzonej analizy Grupa wskazała cyberbezpieczeństwo jako zagadnienie specyficzne dla organizacji, jednak zagadnienie to zostało ocenione jako nieistotne. W konsekwencji Grupa nie zidentyfikowała istotnych zagadnień specyficznych dla organizacji.

W wyniku corocznego przeglądu analizy podwójnej istotności oraz identyfikacji wpływów, ryzyk i szans, przeprowadzonego w 2025 roku, Grupa zidentyfikowała istotność finansową w obszarze E1 – Zmiana klimatu, w zakresie łagodzenia zmiany klimatu. Zidentyfikowane ryzyko dotyczy potencjalnego wzrostu kosztów operacyjnych w łańcuchu dostaw, wynikającego ze zmian regulacyjnych związanych z polityką klimatyczną, w tym w szczególności zmian w przepisach prawa, podatkach, systemach opłat oraz obowiązkach sprawozdawczych. Ryzyko to zostało zidentyfikowane w upstream łańcucha wartości i ma charakter średniookresowy. Grupa monitoruje rozwój regulacji klimatycznych oraz ich potencjalny wpływ na koszty działalności i funkcjonowanie łańcucha dostaw.

Zagadnienie ESRS	Zagadnienie identyfikowane w badaniu istotności	Mniejsza jednostka tematyczna	Krótki opis istotnych wpływów, ryzyk i szans	Rodzaj istotności	Wpływy, ryzyka i szanse	Miejsce powstawania w łańcuchu wartości	Horyzont czasowy
E1 Zmiana klimatu	Przystosowanie się do zmiany klimatu		Oferowanie produktów prefabrykowanych do konstrukcji dachowych, zwiększających odporność na gwałtowne zjawiska pogodowe.	finansowa / wpływu	szansa / pozytywny, rzeczywisty	operacje własne, downstream	średnio-okresowy
			Rozwój rynku prefabrykatów betonowych zwiększa popyt na produkty i usługi Grupy.	finansowa	szansa	downstream	średnio-okresowy
E1 Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu		Wzrost kosztów operacyjnych w łańcuchu dostaw związku ze zmianami w prawie, podatkach, systemach opłat i obowiązkach sprawozdawczych.	finansowa	ryzyko	upstream	średnio-okresowy
			Brak wystarczających rozwiązań technologicznych w zakresie obniżania emisji produkcji materiałów budowlanych.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	upstream, operacje własne, downstream	
			Wykorzystywanie niskoemisyjnego cementu (zmniejszenie śladu węglowego na produkt).	finansowa	szansa	operacje własne	Średnio-okresowy

Zagadnienie ESRS	Zagadnienie identyfikowane w badaniu istotności	Mniejsza jednostka tematyczna	Krótki opis istotnych wpływów, ryzyk i szans	Rodzaj istotności	Wpływy, ryzyka i szanse	Miejsce powstawania w łańcuchu wartości	Horyzont czasowy
			Emisje procesowe związane z produkcją cementu i stali.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	upstream	
			Branża budowlana ma wysoką intensywność emisji w zakresie działalności budowlanej związanej z budownictwem kubaturowym.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	upstream, operacje własne, downstream	
			Działalność budowlana wiąże się z wykorzystywaniem transportu ciężkiego, dla którego nie ma dostępnych technologii niskoemisyjnych.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	upstream, downstream	
			Trudności związane z dostępnością technologii niskoemisyjnych w łańcuchu dostaw.	finansowa	ryzyko	upstream	Średnio-okresowy
			Zmiany oczekiwań klientów w zakresie technologii budowlanych.	finansowa	ryzyko	downstream	Średnio-okresowy
			Wzrost cen uprawnień do emisji CO <sub>2</sub> przy produkcji cementu i stali.	finansowa	ryzyko	Upstream	średnio-okresowy
E1 Zmiana klimatu	Energia		Wzrost kosztu surowców w związku ze zmianami kosztów nośników energii.	finansowa	ryzyko	Upstream	średnio-okresowa
			Wykorzystywanie konwencjonalnych źródeł energii przy produkcji.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	upstream, operacje własne	
			Wykorzystywanie konwencjonalnych źródeł energii w budynkach w trakcie ich użytkowania (produkt).	wpływu	negatywny, rzeczywisty	downstream	
E3 Woda i zasoby morskie	Woda	Zużycie wody	Zużycie wody wodociągowej w procesach własnych, zwłaszcza jako surowiec do produkcji.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	operacje własne	
		Pobory wody	Grupa pobiera duże ilości wody wodociągowej.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	operacje własne	

Zagadnienie ESRS	Zagadnienie identyfikowane w badaniu istotności	Mniejsza jednostka tematyczna	Krótki opis istotnych wpływów, ryzyk i szans	Rodzaj istotności	Wpływy, ryzyka i szanse	Miejsce powstawania w łańcuchu wartości	Horyzont czasowy	
E5 Gospodarka obiegu zamkniętego	Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów		Duża ilość materiałów wprowadzanych do organizacji.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	upstream, operacje własne, downstream		
			Odpady	Działalność budowlana związana jest z wytwarzaniem budynków i budowli, w odniesieniu, do których nie ma wystarczająco rozwiniętych technologii recyklingu.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	operacje własne, downstream	
				Działalność w sektorze budowlanym generuje duże ilości odpadów, nie poddających się recyklingowi ani odzyskowi.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	upstream, operacje własne, downstream	
				Zastosowanie technologii prefabrykacji betonowej zmniejsza ilość odpadów na placach budowy.	wpływu	pozytywny, rzeczywisty	operacje własne	
S1 Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Wysokie ryzyko wypadków charakterystyczne dla całej branży budowlanej, jednakże na poziomie niższym niż średnia branży.	wpływu	negatywny, rzeczywisty	upstream, operacje własne, downstream		
			Prefabrykacja umożliwi zmniejszenie liczby pracowników na budowach, co zmniejsza liczbę wypadków oraz zapewnia bardziej komfortowe warunki pracy.	wpływu	pozytywny, rzeczywisty	operacje własne		
S1 Własne zasoby pracownicze	Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich	Szkolenia i rozwój umiejętności	Wdrożona w Pekabeksie Polityka Szkoleń realizuje strategię kształtowania i rozwoju talentów wśród kadry.	wpływu	pozytywny, rzeczywisty	operacje własne		
S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	W przypadku zidentyfikowania wystąpienia negatywnych sytuacji u kooperantów firma ma mechanizmy reagowania i zgłaszania tych zdarzeń.	wpływu	pozytywny, rzeczywisty	upstream, operacje własne, downstream		

Zagadnienie ESRS	Zagadnienie identyfikowane w badaniu istotności	Mniejsza jednostka tematyczna	Krótki opis istotnych wpływów, ryzyk i szans	Rodzaj istotności	Wpływy, ryzyka i szanse	Miejsce powstawania w łańcuchu wartości	Horyzont czasowy
			ISO 45001 wyznacza zasady przestrzegania BHP na budowach i obejmuje podwykonawców.	wpływu	pozytywny, rzeczywisty	upstream, operacje własne, downstream	
S3 Dotknięte społeczności	Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności	Odpowiednie warunki mieszkaniowe	Prefabrykacja jest nisko uciążliwa dla sąsiedztwa budów (skrócenie czasu pracy na budowie, mniejsza intensywność prac, redukcja odpadów i hałasu).	wpływu	pozytywny, rzeczywisty	operacje własne, downstream	
S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych	Bezpieczeństwo osoby	Ze względu na charakter działalności występuje ryzyko utraty zdrowia lub życia konsumentów i użytkowników obiektów, wynikających z błędów projektowych, konstrukcyjnych lub wykonawczych.	wpływu	negatywny, potencjalny	operacje własne	
		Bezpieczeństwo i zdrowie	Hale prefabrykowane betonowe posiadają wyższą odporność na pożary niż obiekty wykonane ze stali bez dodatkowych nakładów finansowych na zabezpieczenia ppoż.	wpływu	pozytywny, rzeczywisty	operacje własne, downstream	
			Prefabrykaty betonowe zapewniają większą izolację akustyczną względem tradycyjnych technologii betonowych.	wpływu	pozytywny, rzeczywisty	operacje własne, downstream	
G1 Postępowanie w biznesie	Kultura korporacyjna		Budowanie kultury korporacyjnej ułatwia procesy podejmowania decyzji.	wpływu	pozytywny, rzeczywisty	operacje własne	
	Zarządzanie stosunkami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze		Budowa długoterminowych relacji z dostawcami w celu zapewnienia należytej jakości dostaw produktów i usług (budowanie kompetencji podwykonawców).	wpływ	pozytywny, rzeczywisty	upstream, operacje własne	

Obecne i przewidywane skutki dla modelu biznesowego, łańcucha wartości, strategii i procesu decyzyjnego istotnych wpływów, ryzyk i szans i sposób reakcji.

Zagadnienie ESRS	Obecne i przewidywane skutki dla modelu biznesowego, łańcucha wartości, strategii i procesu decyzyjnego istotnych wpływów, ryzyk i szans i sposób reakcji	Informacja w jaki sposób pozytywne i negatywne wpływy oddziałują (mogą oddziaływać) na ludzi i/lub środowisko
E1 Zmiana klimatu	Przewiduje się, że zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka i szanse z obszaru zmian klimatu będą wiązały się ze zwiększeniem kosztów związanych ze wzrostem cen energii, co bezpośrednio może wpłynąć na ceny surowców i materiałów budowlanych. Przewiduje się również coraz większe zainteresowanie na rynku zrównoważonymi rozwiązaniami, przede wszystkim związanymi z redukcją śladu węglowego. Przewiduje się, że instytucje finansowe będą chciały zwiększać portfel zielonych inwestycji, co przełoży się również na zainteresowanie klientów certyfikacją ekologiczną i Taksonomią UE. Kluczowe działania Grupy w tym obszarze będą koncentrowały się na: zrównoważonej współpracy z dostawcami i optymalizację łańcucha wartości, wykorzystaniu przewag technologii prefabrykacji, inwestowaniu w innowacje i technologie zrównoważone (w tym niskoemisyjne, GOZ).	<p>Negatywny wpływ Grupy jak i łańcucha wartości, które przynależą do sektora budowlanego odpowiadającego za 37% globalnych emisji gazów cieplarnianych, związany jest głównie z nadmierną emisyjnością, która przyczynia się do zmian klimatycznych. Skutkiem tego jest m.in. wzrost średniej globalnej temperatury, zmniejszenie średniej wielkości opadów, ekstremalne zjawiska pogodowe, podnoszenie się poziomu oceanów i mórz. Dla środowiska wiąże się to z destabilizacją i niszczeniem wielu ekosystemów, zakłóceniem cykli przyrodniczych, co zagraża różnorodności biologicznej. Dla ludzi zmiany klimatyczne powodują zmianę w komforcie życia (wzrost liczby dni gorących), zwiększone ryzyko ekstremalnych zjawisk pogodowych, które wiążą się z utratą dobytku, zdrowia i życia, migracje, zwiększenie kosztów utrzymania, utrata miejsc pracy.</p> <p>Pozytywny wpływ Grupy w zakresie zmian klimatycznych wiąże się z oferowaniem produktów prefabrykowanych do konstrukcji dachowych, zwiększających odporność na gwałtowne zjawiska pogodowe. Przekłada się to na bezpieczeństwo użytkowników końcowych.</p>
E3 Woda i zasoby morskie	Grupa podejmując działania mające na celu zmniejszenie zużycia wody przez jej recykling wpływa na zmniejszenie kosztów operacyjnych, ale również minimalizuje negatywny wpływ Grupy na środowisko. Obieg zamknięty wody w zakładach produkcyjnych przynosi korzyści, zarówno finansowe jak i środowiskowe, dlatego Grupa zamierza kontynuować inwestycje w technologie obiegu zamkniętego wody.	Grupa z racji wykorzystywania wody jako surowca do produkcji, pobiera duże ilości wody zdatnej do picia z sieci wodociągowej, może to przekładać się na zmniejszenie zasobów wodnych o dobrych właściwościach fizykochemicznych dla przyrody i ludzi.
E5 Gospodarka obiegu zamkniętego	Przewiduje się, że zidentyfikowane istotne wpływ z obszaru gospodarki obiegu zamkniętego będą wpływały na zwiększenie konkurencyjności prefabrykacji betonowej, jako technologii, która pod wieloma względami odpowiada na wyzwania stawiane branży budowlanej w tym obszarze. Grupa przewiduje też zmiany w regulacjach związane z	W łańcuchu wartości Grupa wyszczególnia negatywny wpływ głównie związany z degradacją środowiska powodowaną eksploatacją zasobów w wyniku ich pozyskiwania. Ogranicza to również ich dostępności dla przyszłych pokoleń.

Zagadnienie ESRS	Obecne i przewidywane skutki dla modelu biznesowego, łańcucha wartości, strategii i procesu decyzyjnego istotnych wpływów, ryzyk i szans i sposób reakcji	Informacja w jaki sposób pozytywne i negatywne wpływy oddziałują (mogą oddziaływać) na ludzi i/lub środowisko
	wymogami integracji zasad GOZ w procesach projektowania budynków i monitoringiem cyklu życia produktów, co wymagać będzie nakładów inwestycyjnych i być może również dostosowania niektórych procesów operacyjnych.	<p>Dodatkowo, niska skłonność do recyklingu odpadów budowlanych to powiększające się wysypiska śmieci, co prowadzi do zanieczyszczenia oraz degradacji siedlisk naturalnych, co ma negatywny wpływ na środowisko i ludzi.</p> <p>Grupa identyfikuje swój pozytywny wpływ wynikający ze specyfiki technologii prefabrykacji, która zmniejsza ilość odpadów na placach budowy w porównaniu do tradycyjnej technologii stosowanej w budownictwie. Mniej odpadów generowanych na budowie, ponieważ większość procesów odbywa się w kontrolowanym środowisku fabrycznym.</p>
S1 Własne zasoby pracownicze	Grupa uważa, że pracownicy są kluczowym zasobem organizacji, który warunkuje realizację strategii i celów. Dlatego zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkoleń i rozwoju własnym zasobom pracowniczym jest i będzie istotne. Przewiduje się, że spadek osób w wieku produkcyjnym na rynku pracy będzie związany z większą konkurencją o pracownika. Rozwój kompetencji oraz zapewnienie bezpiecznych i dobrych warunków pracy ma istotny wpływ na stabilność biznesu, jakość usług i długoterminowy rozwój organizacji, co buduje markę pracodawcy i zmniejsza ryzyko rotacji.	<p>Bezpieczeństwo i higiena pracy w branży budowlanej jak i produkcyjnej jest bardzo istotna, ponieważ te aspekty mogą wpływać negatywnie (wypadki przy pracy mogą prowadzić do urazów i pogorszenia stanu zdrowia pracowników) jak i pozytywnie (technologia prefabrykacji umożliwia zmniejszenie liczby wypadków oraz zapewnia bardziej komfortowe warunki pracy).</p> <p>Wdrożenie i realizacja Procedury Szkoleniowej oraz programu szkoleń ma pozytywny wpływ na własne zasoby pracownicze zwiększając poczucie wartości, docenienia i potrzebę rozwoju kompetencji.</p>
S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Efektywne zarządzanie pracownikami w łańcuchu wartości, głównie w kontekście pracowników podwykonawców, którzy wykonują pracę na terenie kontrolowanym przez Grupę, zapewnia stabilność realizowanych projektów i minimalizację ryzyk operacyjnych zwłaszcza tych związanych z BHP (przestoje, kary umowne, ryzyko reputacyjne). Utrzymanie systemu zarządzania BHP w Grupie, który obejmuje również pracowników podwykonawców, którzy wykonują pracę na terenie kontrolowanym przez Grupę będzie, przez Grupę kontynuowane.	Pozytywny wpływ Grupy dotyczy bezpieczeństwa i higieny pracy pracowników w łańcuchu wartości – podwykonawców świadczących pracę w miejscach kontrolowanych przez Grupę. System zarządzania BHP wg normy ISO 45001 obejmuje również tę Grupę pracowników.
S3 Dotknięte społeczności	Specyfika technologii prefabrykacji betonowej wiąże się z mniejszą uciążliwością placów budowy dla lokalnej społeczności, zwłaszcza jak inwestycje powstają w zabudowie śródmiejskiej. Przewiduje się, że wraz z zagęszczaniem się zabudowy w miastach ta cecha	Pozytywny wpływ Grupy wiąże się ze specyfikacją technologii prefabrykacji, która poprawia komfort życia ludzi poprzez mniejszą uciążliwość placów budowy oraz krótszy

Zagadnienie ESRS	Obecne i przewidywane skutki dla modelu biznesowego, łańcucha wartości, strategii i procesu decyzyjnego istotnych wpływów, ryzyk i szans i sposób reakcji	Informacja w jaki sposób pozytywne i negatywne wpływy oddziałują (mogą oddziaływać) na ludzi i/lub środowisko
S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi	<p>technologii prefabrykacji będzie zyskiwała na znaczeniu i będzie budowała przewagę konkurencyjną Grupy.</p> <p>Specyfika technologii prefabrykacji betonowej wiąże się z wyższą ognioodpornością i wyższym komfortem akustycznym użytkowników końcowych budynków. Grupa będzie promowała te cechy technologii prefabrykacji i budować na tym przewagę konkurencyjną.</p>	<p>okres realizacji. Dotyczy to głównie lokalnej społeczności wokół inwestycji mieszkaniowych prowadzonych w zabudowie śródmiejskiej.</p> <p>Potencjalny negatywny wpływ na ludzi – użytkowników końcowych – jest związany ze specyfiką branży budowlanej i dotyczy przede wszystkim bezpieczeństwa budynków. Ewentualne usterki wykonawcze, wady materiałowe lub błędy projektowe mogą prowadzić do skutków w postaci incydentów zagrażających bezpieczeństwu użytkowników, w tym wypadków, urazów oraz pogorszenia stanu zdrowia. Przewidywane skutki mogą obejmować również przyszłe zdarzenia wynikające z ujawnienia się wad na etapie eksploatacji obiektów, skutkujące koniecznością ograniczenia użytkowania budynków, przeprowadzenia napraw lub modernizacji, a w skrajnych przypadkach – narażeniem użytkowników na utratę zdrowia lub życia.</p> <p>Pozytywny wpływ Grupy na ludzi - użytkowników końcowych – związany jest ze specyfiką technologii prefabrykacji, która przekłada się na bezpieczeństwo budynków - wyższa ognioodporność konstrukcji oraz na polepszenie komfortu życia użytkowników poprzez lepszą izolację akustyczną.</p>
G1 Postępowanie w biznesie	<p>Budowanie kultury korporacyjnej i budowanie długoterminowych relacji z dostawcami wspiera spójność działań i decyzji strategicznych. Grupa przewiduje dalszy rozwój organizacji również poprzez ekspansję zagraniczną, w tym kontekście jasne zasady i wartości ułatwiają zarządzanie, zwiększają odporność modelu biznesowego i stabilność rozwoju.</p>	<p>Wpływ budowanej kultury korporacyjnej oddziałuje na ludzi głównie w postaci dostawców i ich pracowników, dotyczy to przede wszystkim firm z sektora MŚP.</p>

Grupa nie zidentyfikowała bieżących skutków finansowych istotnych ryzyk i szans jednostki dla jej sytuacji finansowej, wyników finansowych i przepływów pieniężnych oraz istotnych ryzyk i szans, w przypadku których istnieje znaczące ryzyko istotnej korekty w następnym rocznym okresie sprawozdawczym wartości bilansowych aktywów i zobowiązań wykazanych w powiązonym sprawozdaniu finansowym.

Na obecnym etapie zaawansowania ujawnień ESRS, Grupa nie dokonała oceny wpływu finansowego w ramach analizy podwójnej istotności, które obejmowałyby przypisanie konkretnych kwot do każdego z ryzyk i szans, w analizie posłużono się jedynie skalą wpływu finansowego, która zamyka się w określonym zakresie. W związku z czym Grupa nie sporządziła analizy przewidywanych

skutków finansowych istotnych ryzyk i szans jednostki dla sytuacji finansowej, wyników finansowych i przepływów pieniężnych Grupy w krótko-, średnio- i długoterminowej perspektywie czasowej. Grupa nie sporządziła również planów inwestycyjnych, ani planów zbywania aktywów w związku z przeciwdziałaniem skutkom finansowym istotnych ryzyk i szans zidentyfikowanych w procesie analizy podwójnej istotności.

Grupa przeanalizowała aspekt odporności strategii i modelu biznesowego w zakresie zdolności do przeciwdziałania istotnym wpływom i ryzykom oraz do wykorzystania istotnych szans. Analiza była przeprowadzona pierwszy raz w 2024 roku i w kolejnych okresach proces ten będzie ulepszany dzięki wdrożeniu odpowiednich mechanizmów pozwalających na monitorowanie istotnych wpływów, ryzyk i szans, co wpłynie na rozbudowanie obecnych procesów w zakresie budowania odporności strategii i modelu biznesowego. W analizie zastosowano modelowanie ryzyk, dokonano pomiaru wskaźników (śląd węglowy, zużycie wody, wskaźniki BHP, luka płacowa i innych), dokonano analizy scenariuszowej ryzyk klimatycznych, oceniono zaangażowanie interesariuszy, oceniono elastyczność i innowacyjność organizacji. Najważniejsze wnioski dotyczące kwestii budujących odporność modelu biznesowego i strategii w odniesieniu do istotnych wpływów, ryzyk i szans zaprezentowano w poniżej tabeli.

Zagadnienie ESRS	Zagadnienie zidentyfikowane w badaniu istotności	Mniejsza jednostka tematyczna	Wnioski z analizy odporności strategii i modelu biznesowego
E1 Zmiana klimatu	Przystosowanie się do zmian klimatu		<p>Szanse jakie Grupa zidentyfikowała w tym obszarze są związane z właściwościami technologii prefabrykacji betonowej i wzrostem zainteresowania rynku właśnie tym rodzajem budownictwa w związku z np. ograniczeniem ryzyk związanych ze zmianą klimatu i coraz częściej występującymi gwałtownymi zjawiskami pogodowymi.</p> <p>W obszarze łagodzenia zmian klimatu zidentyfikowano głównie istotny negatywny wpływ wynikający ze specyfiki branży, która w związku z realizacją założeń Europejskiego Zielonego Ładu poszukuje rozwiązań z zakresu ograniczenia emisji gazów cieplarnianych. Grupa koncentruje swoje działania na zmniejszeniu śladu węglowego na produkt, wykorzystując do tego również swój dział badań i rozwoju. Grupa zidentyfikowała również istotny negatywny wpływ związany z wykorzystywaniem transportu ciężkiego w łańcuchu wartości upstream i downstream. Grupa zarządza swoim procesem organizacji transportu, zwłaszcza w downstream, w sposób ograniczający liczbę przejazdów. Dodatkowo, weryfikuje swoich dostawców pod kątem przestrzegania, co najmniej standardów Euro 6 w zakresie emisji spalin.</p> <p>Szansą dla Grupy w tym obszarze jest wykorzystywanie nieskoemisyjnego cementu (zmniejszenie śladu węglowego na produkt), którego stosowanie odpowiada na potrzeby klientów szukających rozwiązań w obszarze budownictwa zrównoważonego.</p>
E1 Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu		<p>Główne negatywne wpływy oraz ryzyka w odniesieniu do zagadnienia energii odnoszą się do łańcucha wartości - upstream. Produkcja stali i cementu są procesami energochłonnymi i wzrost kosztów energii może przekładać się na ceny tych materiałów. Grupa analizuje trendy cenowe stali, cementu i innych materiałów w różnym horyzoncie czasowym. Grupa również na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe reagując na zmienne warunki rynkowe. W stosunku do operacji własnych Grupa realizuje działania zwiększające poprawę efektywności energetycznej na</p>

Zagadnienie ESRS	Zagadnienie identyfikowane w badaniu istotności	Mniejsza jednostka tematyczna	Wnioski z analizy odporności strategii i modelu biznesowego
			rzecz ograniczenia lub nie zwiększania stopnia zużycia paliw i energii, ale również poprzez zwiększenie udziału własnej energii odnawialnej w zużyciu energii ogółem.
E3 Woda i zasoby morskie	Woda	Zużycie i pobór wody	Grupa podejmuje działania mające na celu odzyskiwanie wody. Obecnie jest ona ponownie wykorzystywana w procesach technologicznych w trzech zakładach Grupy. W zakładzie w Kokoszkach, Mszczonowie i Poznaniu funkcjonuje system odzysku wody powstałej w wyniku procesu technologicznego. Kruszywo powstałe w procesie jest separowane i ponownie wykorzystywane, natomiast woda po procesowa zwracana jest do produkcji i ponownie wykorzystywana. W pozostałych zakładach funkcjonują osadniki. Grupa planuje dalsze inwestycje w urządzenia do recyklingu służące separowaniu resztek mieszanki betonowej.
E5 Gospodarka obiegu zamkniętego	Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów  Odpady		Większość negatywnych wpływów wiąże się z ograniczeniami w rozwoju technologii recyklingu w budownictwie. Grupa stara się ograniczyć swój negatywny wpływ w tym zakresie poprzez m.in. wdrożenie w Grupie zasad gospodarki obiegu zamkniętego, które pozwalają na efektywne zarządzanie zasobami, minimalizację odpadów i ich ponowne wykorzystanie. W Grupie funkcjonuje System Zarządzania Środowiskiem wg normy ISO 14001, którego kluczowym aspektem jest zarządzanie odpadami jako część szerszej strategii zarządzania środowiskowego. Regularny audyt i monitoring odpadów w całym łańcuchu wartości, w celu lepszego zarządzania ich przepływem i minimalizowania zagrożenia.
S1 Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy  Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich	Bezpieczeństwo i higiena pracy  Szkolenia i rozwój umiejętności	Grupa zidentyfikowała negatywny wpływ związany z wysokim ryzykiem wypadków charakterystycznym dla całej branży budowlanej, jednakże ryzyko to jest na poziomie niższym niż średnia branży. W Grupie funkcjonuje audytowany przez firmę zewnętrzną system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy wg normy ISO 45001, który poprzez procedury, monitoring wskaźników, szkolenia, analizę przyczyn wypadków i wdrażanie działań zapobiegawczych ogranicza ryzyko wypadków w czasie pracy. Dodatkowo, technologia prefabrykacji zmniejsza liczbę wypadków na placach budowy oraz zapewnia bardziej komfortowe warunki pracy – pozytywny wpływ. Grupa zidentyfikowała swój istotny pozytywny wpływ dotyczący szkolenia i rozwoju umiejętności. W Grupie funkcjonuje Polityka Szkoleń, której realizacja pozwala na lepsze przygotowanie pracowników na wyzwania zawodowe, wzmacniając odporność modelu biznesowego i poprawiając konkurencyjność Grupy.
S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Grupa identyfikuje swój pozytywny rzeczywisty wpływ w aspekcie bezpieczeństwa i higieny pracy osób w łańcuchu wartości. Podwykonawcy, świadczący swoje usługi na terenie będącym bezpośrednio pod

Zagadnienie ESRS	Zagadnienie identyfikowane w badaniu istotności	Mniejsza jednostka tematyczna	Wnioski z analizy odporności strategii i modelu biznesowego
			kontrolą Grupy, są również objęci funkcjonujących w Grupie systemem zarządzania BHP. Przekłada się to na większą kontrolę Grupy na procesami związanymi w BHP i zmniejsza ryzyko wypadków wśród podwykonawców.
S3 Dotknięte społeczności	Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności	Odpowiednie warunki mieszkaniowe	Grupa zidentyfikowała swój pozytywny rzeczywisty wpływ na lokalne społeczności związany z mniejszą uciążliwością placów budowy, w porównaniu z tradycyjną technologią budowlaną, dla okolicznych mieszkańców zwłaszcza w kontekście projektów mieszkaniowych w zabudowie śródmiejskiej. Grupa ocenia również swoje procesy decyzyjne uwzględnia wpływ własnych inwestycji deweloperskich na lokalne społeczności podczas planowania projektów, w kontekście analizy potrzeb lokalnych społeczności.
S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych	Bezpieczeństwo osoby	W obszarze bezpieczeństwa konsumentów i użytkowników końcowych Grupa zidentyfikowała negatywny, potencjalny wpływ związany z bezpieczeństwem użytkowników końcowych. Grupa zarządza tym ryzykiem m.in. poprzez kontrolę jakości. W Grupie funkcjonuje również audytowany przez firmę zewnętrzną system zarządzania jakością wg normy ISO 9001, Grupa przechodzi też obowiązkową certyfikację swoich produktów. Dodatkowo, dokonywana jest systematyczna analiza reklamacji i zgłoszeń klientów inicjująca odpowiednie działania. Regularne monitorowanie, szkolenia, certyfikacja oraz analiza zgłoszeń zwiększają odporność strategii i minimalizują ryzyka związane z odpowiedzialnością za produkt.
		Bezpieczeństwo i zdrowie	Grupa zidentyfikowała swój pozytywny, rzeczywisty wpływ w zakresie bezpieczeństwa i zdrowia. Jest to związane z technologią prefabrykacji betonowej, która zapewnia wyższą ognioodporność i lepsze warunki akustyczne w obiektach powstałych z jej zastosowaniem. Model biznesowych Grupy oparty o technologię prefabrykacji zwiększa szanse na zbudowanie długoterminowej przewagi konkurencyjnej na rynku budowlanym.
G1 Postępowanie w biznesie	Kultura korporacyjna		W ramach tworzenia kultury korporacyjnej istotnym tematem dla Grupy jest system zarządzania oparty na etyce. W tym zakresie Grupa zidentyfikowała pozytywny wpływ budowania kultury korporacyjnej wspierającej procesy podejmowania decyzji, która sprzyja budowaniu odporności modelu biznesowego. W Grupie funkcjonuje Kodeks Etyczny oraz monitoring i analiza zgłaszanych przypadków zachowań nieakceptowanych, łamiących zasady Kodeksu Etycznego. Działania związane z etyką są prezentowane na posiedzeniach Zarządu oraz są nadzorowane przez Komisję Etyki.
	Zarządzanie stosunkami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze		Grupa zidentyfikowała swój pozytywny wpływ w aspekcie zarządzania stosunkami z dostawcami. Dostawcy są kluczowym interesariuszem dla Grupy. Budowa długotrwałych relacji na zasadzie partnerstwa biznesowego zapewniają efektywność biznesową Grupy i sprzyja wypracowaniu najlepszych praktyk biznesowych. Grupa posiada ustalone, wypracowane warunki współpracy

Zagadnienie ESRS	Zagadnienie identyfikowane w badaniu istotności	Mniejsza jednostka tematyczna	Wnioski z analizy odporności strategii i modelu biznesowego
			z dostawcami pod względem jakości, terminowości i etyki postępowania w biznesie. Grupa regularnie monitoruje i doskonali procesy w tym zakresie minimalizując jednocześnie ryzyko operacyjne i budując pozytywne relacje w łańcuchu wartości.

## 8.4. ZARZĄDZANIE WPŁYWAMI, RYZYKAMI I SZANSAMI

### 8.4.1. IRO-1 – Opis procesu służącego identyfikacji i ocenie istotnych wpływów, ryzyk i szans

Badanie podwójnej istotności zostało przeprowadzone przez Grupę w 2024 roku zgodnie z ESRS, wytycznymi EFRAG IG 1 oraz wymaganiami norm ISO 9001, ISO 14001 i ISO 45001 w zakresie identyfikacji ryzyk. W 2025 roku Grupa zweryfikowała aktualność przyjętej metodyki oraz wyników analizy. Z uwagi na to, że w okresie sprawozdawczym nie wprowadzono zmian w procesie identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans (IRO), w tym w metodologii analizy podwójnej istotności, w porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym, Grupa zastosowała odniesienie opisu procesu służącego identyfikacji i ocenie istotnych wpływów, ryzyk i szans do Sprawozdania Zrównoważonego Rozwoju za 2024 rok, które ma charakter uzupełniający.

**Opis procesu decyzyjnego oraz powiązanych procedur kontroli wewnętrznej oraz zakres i sposób włączenia procesu identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk i szans oraz zarządzania nimi do ogólnego procesu zarządzania ryzykiem stosowanego przez Grupę.**

W 2025 roku Grupa przeprowadziła przegląd, aktualizację i weryfikację matrycy podwójnej istotności oraz zidentyfikowanych IRO, bez ponownego wykonywania pełnej analizy DMA. Proces decyzyjny obejmował przygotowanie wyników przez Komitet ds. zrównoważonego rozwoju, ich walidację oraz zatwierdzenie przez Zarząd. Powiązane procedury kontroli wewnętrznej są włączone w system zarządzania ryzykiem funkcjonujący w Grupie i obejmują okresowy przegląd procesu, weryfikację zgodności z przyjętą metodyką, identyfikację niezgodności, działania korygujące oraz raportowanie wyników do Zarządu.

Źródła danych wykorzystywane do procesu decyzyjnego wykorzystywane przy weryfikacji matrycy podwójnej istotności w 2025 roku (parametry wejściowe):

- analiza konsolidacji danych źródłowych z poszczególnych etapów badania;
- analiza porównawcza sprawozdań zrównoważonego rozwoju firm z branży budowlanej z Polski;
- współpraca z organizacjami i stowarzyszeniami, których działalność związana jest z aspektami zrównoważonego rozwoju tj. ThinkCo, JBL, Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego, Polish Circular Hotspot, Polskie Stowarzyszenie ESG;
- wnioski wynikające z dialogu z klientami, dostawcami lub innymi kluczowymi partnerami biznesowymi;
- analiza nowych przepisów i regulacji, które bezpośrednio i pośrednio wiążą się z działalnością Grupy;
- analizy informacji zewnętrznych (desk research) zarówno na temat branży, rynku, potrzeb klientów, w tym konsumentów, jaki np. wytycznych dotyczących zrównoważonego rozwoju dla branży budowlanej;
- wywiady pogłębione z przedstawicielami Komitetu ds. zrównoważonego rozwoju Grupy Pekabex, przedstawicielami Zarządu, wyższej kadry zarządzającej oraz ekspertów wyłonionych spośród pracowników Grupy;
- wnioski z audytów wewnętrznych, kontroli zewnętrznych oraz przeglądów zarządczych;
- informacje o zgłoszonych incydentach, niezgodnościach, skargach, reklamacjach lub innych sygnałach mogących wskazywać na zmianę istotności danego zagadnienia;
- wyniki wcześniejszych przeglądów, rekomendacji lub uwag pochodzących z procesu atestacji lub weryfikacji raportowania zrównoważonego rozwoju.

#### E1 IRO-1 Zmiana klimatu

W wyniku przeprowadzonej analizy podwójnej istotności, Grupa zidentyfikowała poniższe istotne kwestie związane ze zmianą klimatu:

- Przystosowanie do zmian klimatu – istotne wpływy i szanse związane są ze specyfiką technologii prefabrykacji betonowej.
- Energia. Zidentyfikowano istotne wpływy i ryzyko, które związane są z energochłonnością wyższego stopnia łańcucha wartości, a także z wykorzystywaniem konwencjonalnych źródeł energii podczas użytkowania budynków (niższy stopień łańcucha wartości).
- Łagodzenie zmiany klimatu poprzez obniżenie emisji gazów cieplarnianych (GHG) w zakresach 1, 2 i 3. Główne wpływy w tym obszarze dotyczą emisyjności niższego łańcucha wartości, a także szanse we własnych operacjach dotyczącej obniżania śladu węglowego na produkt (zastosowanie niskoemisyjnych technologii). Zidentyfikowane ryzyka finansowe obejmują w szczególności ograniczoną dostępność technologii niskoemisyjnych w łańcuchu dostaw, wzrost kosztów operacyjnych wynikający ze zmian regulacyjnych, podatkowych, systemów opłat oraz obowiązków sprawozdawczych, zmieniające się oczekiwania klientów w

zakresie technologii budowlanych, a także wzrost cen uprawnień do emisji CO<sub>2</sub>, wpływający na koszty produkcji cementu i stali.

Szczegółowa prezentacja wpływów, ryzyk i szans związanych ze zmianami klimatu zawarta jest w części SBM-3.

W procesie identyfikacji istotnych wpływów, ryzyk i szans w obszarze zmian klimatu przeanalizowano źródła emisji gazów cieplarnianych oraz wyniki ich szacunków, zarówno w ramach operacji własnych, jak i w łańcuchu wartości (ślad węglowy w zakresie 3) – branża, w której działa Grupa jest wysoko emisyjna ze względu na wykorzystanie wysokoemisyjnych surowców, w tym stali i cementu.

Grupa dokonała także analizy ryzyk fizycznych w ramach operacji własnych dotyczyła ona lokalizacji Grupy. Analiza ryzyk fizycznych dotyczyła tylko kluczowych surowców TIER 1. Dalsze poziomy łańcucha dostaw zostały uwzględnione w zakresie bardzo ogólnej oceny kontekstowej i identyfikacji potencjalnych ryzyk. Ich szczegółowa analiza jest ograniczona ze względu na niższą dostępność danych, duży nakład pracy na ich pozyskanie oraz konieczności opierania się na informacjach pośrednich i estymacjach, co wiązałoby się z wyższym poziomem niepewności danych.

W ramach identyfikacji i oceny ryzyk fizycznych związanych ze zmianą klimatu Grupa zastosowała systemowe podejście lokalizacyjne, wykorzystując dostępne scenariusze klimatyczne. Analiza została przeprowadzona w oparciu o scenariusz klimatyczny RCP 8.5 (Representative Concentration Pathway), odzwierciedlający ścieżkę wysokiej emisji gazów cieplarnianych. Jest to scenariusz referencyjny, zalecany do identyfikacji ryzyk w przypadku podejścia ostrożnościowego, ponieważ przedstawia skrajne, ale prawdopodobne warunki klimatyczne. Dla każdej lokalizacji (na poziomie powiatu) wykonano analizę występowania wybranych zjawisk klimatycznych w portalu Klimada 2.0. Dla analiz przestrzennych przyjęto horyzont czasowy 2021–2030, co umożliwiło ocenę ryzyk mających wpływ na bieżące decyzje strategiczne, operacyjne i inwestycyjne.

Dane uzupełniono o analizę ryzyk gwałtownych pożarów - wynikających z sąsiedztwa, np.: łąk, lasów, innych obiektów. W tym celu skorzystano z portalu Copernicus. Dla zagranicznych zakładów analizę wykonano z wykorzystaniem niemieckiego portalu DWD KlimaAtlas, który umożliwia wizualizację i ocenę trendów klimatycznych, w tym opadów, temperatury oraz liczby dni z ekstremami pogodowymi.

Grupa przeanalizowała ekstremalne zjawiska pogodowe, wzrostu temperatury, deficytów wody. Zidentyfikowane ryzyka są przede wszystkim intensywne i nagłe, co sprawia, że są trudno przewidywalne, a sposób zabezpieczenia przed nimi jest trudny. Jednakże, żadna z lokalizacji Grupy nie znajduje się na terenie, gdzie zidentyfikowane ryzyka wykraczają poza stopień niski. Dla kluczowych surowców Grupy też nie zidentyfikowano znacznego ryzyka fizycznego, które mogłoby wpłynąć na dostawy. W przypadku ryzyk fizycznych długoterminowych, przekształcających środowisko stopniowo (wzrost temperatury, zmiany opadów, degradacja siedlisk i różnorodności biologicznej) ich wpływ na aktywa Grupy oraz działalność gospodarczą również jest również niski. Dodatkowo ich przewidywalność daje możliwościach zabezpieczenia przed skutkami ich wystąpienia.

Grupa nie przeprowadziła pełnej analizy scenariuszy klimatycznych w powiązaniu z krytycznymi założeniami przyjętymi w sprawozdaniu finansowym. W związku z tym wpływ ryzyk i szans klimatycznych nie został w sposób ilościowy odniesiony do wartości aktywów, zobowiązań ani projekcji finansowych wykorzystywanych w sprawozdawczości finansowej.

Jednocześnie Grupa monitoruje wybrane zmienne klimatyczne, takie jak:

- poziom kosztów energii i ich wpływ na rentowność projektów,
- wahania cen surowców budowlanych (np. cementu, stali) związane z politykami klimatycznymi UE,
- ewolucję kosztów emisji CO<sub>2</sub>,
- potencjalne zakłócenia w łańcuchach dostaw wynikające z ekstremalnych zjawisk pogodowych.

Chociaż informacje te nie są obecnie w pełni zintegrowane z analizą scenariuszy klimatycznych w ujęciu finansowym, stanowią one punkt wyjścia do dalszego rozwoju podejścia do oceny odporności modelu biznesowego i strategii Grupy na zmiany klimatu.

Grupa planuje przeprowadzenie takiej analizy w kolejnych okresach sprawozdawczych, w celu dostosowania się do wymogów ESRS E1 i zwiększenia przejrzystości w zakresie zarządzania ryzykiem klimatycznym.

Grupa identyfikuje i dokonuje oceny ryzyka klimatycznego, które występuje w ramach procesów biznesowych, co ma zapewnić bezpieczną kontynuację działalności Grupy i podjęcie ewentualnych działań zapobiegawczych. Grupa pracuje nad dostosowaniem strategii biznesowej i planów inwestycyjnych do wymogów gospodarki niskoemisyjnej oraz postanowień porozumienia paryskiego. Przy ocenie ryzyk klimatycznych przyjęto perspektywę czasową ESRS 1.

W ramach identyfikacji istotnych aspektów środowiskowych w obszarze zmian klimatu (ESRS E1) zidentyfikowano istotne ryzyka i szanse przejścia wynikające z transformacji gospodarki w kierunku niskoemisyjności.

Analiza została przeprowadzona w oparciu o scenariusze klimatyczne opracowane przez:

- Międzynarodową Agencję Energetyczną (IEA): Net Zero Emissions by 2050 Scenario (NZE2050) oraz Sustainable Development Scenario (SDS),
- Network for Greening the Financial System (NGFS): Net Zero 2050 i Delayed Transition.

Scenariusze te różnią się tempem wdrażania polityk klimatycznych, poziomem regulacji i zmianami technologicznymi. Dla celów niniejszej analizy przyjęto perspektywę do 2030 i 2050 roku. W ramach analizy uwzględniono m.in. zdarzenia przejścia wskazane w tabeli AR 12 wg podziału na polityczne i prawne, technologiczne, rynkowe, związane z reputacją, wśród ryzyk i szans przejścia zidentyfikowano m.in.:

- wzrost cen uprawnień do emisji CO<sub>2</sub> (wyższy stopień łańcucha wartości),
- zaostrzenie wymogów regulacyjnych w zakresie dekarbonizacji budownictwa,
- zmiany preferencji klientów w kierunku niskoemisyjnych rozwiązań (rozwój technologii niskoemisyjnych),
- rosnące oczekiwania inwestorów i instytucji finansowych w zakresie zrównoważonego rozwoju (zmiany w dostępności/kosztach finansowania).

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie zidentyfikowała aktywów ani działalności gospodarczej, w przypadku których nie uwzględniono przejścia na gospodarkę neutralną dla klimatu lub w przypadku których uwzględnienie tego przejścia wymagałoby znaczących starań.

### E2 IRO-1 Zanieczyszczenia

W wyniku analizy podwójnej istotności nie zidentyfikowano istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniami. Grupa dokonała przeglądu własnych lokalizacji i własnej działalności gospodarczej w celu określenia jej rzeczywistych i potencjalnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem w ramach własnych operacji i w łańcuchu wartości na wyższym i niższym szczeblu.

Analiza dotyczyła zanieczyszczeń powietrza, wody oraz gleby, ze szczególnym uwzględnieniem mikroplastiku, pod kątem wykorzystywania styropianu w procesach budowlanych. Technologia prefabrykacji zmniejsza ilość obróbki wykorzystywanego na budowie styropianu, w wyniku tej analizy uznano to zagadnienie za nieistotne. W wyniku analizy przeanalizowano również substancje potencjalnie niebezpieczne i wzbudzające szczególnie duże obawy. Oceniając wpływy, ryzyka i szans wzięto pod uwagę lokalizacje Grupy oraz sektory, które reprezentują podmioty w łańcuchu wartości Grupy.

W wyniku analizy ustalono, że w żadnej z lokalizacji Grupy zanieczyszczenie nie jest istotną kwestią dla własnych operacji i łańcucha wartości na wyższym i niższym szczeblu, a działalność gospodarcza Grupy nie jest związana z istotnymi wpływami, ryzykami i szansami dotyczącymi zanieczyszczenia.

Metody, założenia i narzędzia zastosowane w analizie to:

- Identyfikacja i mapowanie źródeł emisji - analiza operacji mogących powodować emisje zanieczyszczeń i identyfikacja potencjalnych miejsc, gdzie mogą być używane substancje niebezpieczne (np. magazyny).
- Ocena ilościowa i jakościowa na podstawie kart charakterystyki substancji (SDS) – do identyfikacji potencjalnie niebezpiecznych związków chemicznych, rejestrów emisji środowiskowych (KOBiZE).
- Monitoringi środowiskowe w ramach ISO 14001.
- Analiza przepisów prawnych i ryzyk regulacyjnych (Dyrektywa IED, rozporządzenie REACH, ustawa Prawo ochrony środowiska, lokalne pozwolenia zintegrowane lub sektorowe).
- Ocena wpływu, zwłaszcza w kontekście dotkniętych społeczności oraz wpływu na środowisko.

Grupa w ramach oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans dotyczących zanieczyszczenia nie przeprowadzała konsultacji z interesariuszami, w tym z dotkniętymi społecznościami.

### E3 IRO-1 Woda i zasoby morskie

Grupa przeprowadziła badanie podwójnej istotności przeprowadzając analizę istotnych wpływów, ryzyk i szans, związanych z wodą i zasobami morskimi. Woda jest używana jako surowiec pierwotny w procesach produkcyjnych Grupy oraz do celów socjalnych w biurach i na placach budowy. W wyniku tej analizy Grupa zidentyfikowała swój istotny wpływ związany z poborem i zużyciem wody wodociągowej na cele produkcyjne. Jednocześnie należy wskazać, iż w ramach kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem w obszarze woda i zasoby morskie jedynie podtemat "Woda" został zidentyfikowany jako mający negatywny wpływ, natomiast podtemat „Zasoby morskie” został uznany za nieistotny.

W celu identyfikacji istotnych wpływów, ryzyk i szans Grupa dokonała analizy związanej z wykorzystaniem zasobów wodnych w kontekście całego łańcucha wartości ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji Grupy pod kątem znajdowania się na obszarach narażonych na ryzyko związane z wodą. Celem analizy było określenie potencjalnego narażenia działalności Grupy na ryzyka związane z dostępnością, jakością i regulacjami dotyczącymi wód słodkich. Analiza dotyczyła w szczególności:

- poboru, zużycia wody i odprowadzanych ścieków;
- usytuowania każdej z lokalizacji w pobliżu cieków wodnych oraz rzek i ewentualnego potencjalnego ryzyka ich zanieczyszczeń;

- sytuowania którejkolwiek z lokalizacji na obszarze narażonym na ryzyko związane z wodą, w tym o znacznym deficycie wody;
- posiadania przez poszczególne lokalizacje pozwolenia wodnoprawnego;
- istnienia w poszczególnych lokalizacjach systemu obiegu zamkniętego wody.

W analizie wykorzystano następujące narzędzia:

- Aqueduct Water Risk Atlas (WRI)
- Narzędzie zostało wykorzystane do oceny poziomu ryzyka wodnego (water stress). Na podstawie współrzędnych geograficznych poszczególnych zakładów przeprowadzono analizę mapową i klasyfikację ryzyka na poziomie regionalnym.
- Portal jakości wód powierzchniowych (GIOŚ / GUGiK)
- Wykorzystano dane o stanie ekologicznym i chemicznym wód powierzchniowych w rejonach działania Grupy. Analiza pozwoliła zidentyfikować ewentualne ograniczenia środowiskowe i lokalne uwarunkowania hydrologiczne, które mogą wpłynąć na działalność zakładów lub wymogi środowiskowe.
- Geoportal WFD Maps 2017 (EU Water Framework Directive – Niemcy)

Dane wykorzystano pomocniczo przy ocenie warunków wodnych w kontekście działalności zakładu produkcyjnego w Marktzeuln oraz obecności Grupy na rynku niemieckim.

Analiza wykazała, że wszystkie lokalizacje Grupy Pekabex znajdują się na obszarach narażonych na różnego rodzaju ryzyka wodne, w tym stres wodny (ograniczona dostępność zasobów wodnych) oraz ryzyka związane z jakością fizykochemiczną wód powierzchniowych. Dwa zakłady produkcyjne Grupy leżą na obszarach o znacznym deficycie wody tj. Poznań– i Marktzeuln (Niemcy), pozostałe lokalizacje na obszarach o złym stanie fizykochemicznym wód powierzchniowych. Grupa monitoruje sytuację wodną w swoich lokalizacjach oraz rozważa działania mające na celu podniesienie efektywności jej wykorzystania. Grupa od wielu lat zbiera dane, analizuje je i publikuje swoje zużycie i pobór wody oraz ilość odprowadzanych ścieków w rocznych raportach zintegrowanych. W niektórych z zakładów Grupy został wdrożony system obiegu zamkniętego wody, w ten sposób woda jest powtórnie zwracana do procesu.

Obowiązek posiadania pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ma tylko jeden z zakładów Grupy zlokalizowany w Mszczonowie (decyzje administracyjne wydawane na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne). Grupa w procesie identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi nie przeprowadzała konsultacji, w tym z dotkniętymi społecznościami.

#### **E4 IRO-1 Bioróżnorodność i ekosystemy**

W celu określenia rzeczywistych i potencjalnych wpływów w odniesieniu do ujawnień dotyczących bioróżnorodności i ekosystemów Grupa dokonała przeglądu własnych lokalizacji pod kątem bliskości z naturalnymi siedliskami przyrodniczymi z obszaru NATURA 2000 oraz innych terenów prawnie chronionych. W tym celu Grupa dla lokalizacji w Polsce skorzystała z Geoserwisu udostępnionego przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska, który umożliwia sprawdzenie obecności form ochrony przyrody na określonym terenie. Dla lokalizacji na terenie Niemiec Grupa skorzystała z portalu Nationale Naturlandschaften. Grupa w analizie wpływów, ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami wzięła pod uwagę również charakter prowadzonej działalności w analizowanych lokalizacjach. Grupa dokonała również oceny rzeczywistych i potencjalnych wpływów na bioróżnorodność i ekosystemy w łańcuchu wartości na wyższym szczeblu. Dotyczyło to głównie kluczowych surowców i materiałów do produkcji. Podstawą analizy były informacje zawarte w raportach zrównoważonego rozwoju sporządzanych przez kontrahentów, raporty branżowe i analizy tematyczne.

Grupa nie zidentyfikowała istotnych wpływów, ryzyk i szans w obszarze bioróżnorodność i ekosystemów dotyczących operacji własnych oraz w łańcuchu wartości. Działalność Grupy w analizowanych lokalizacjach jest skoncentrowana głównie na obszarach zurbanizowanych, gdzie ryzyko negatywnego wpływu na różnorodność biologiczną jest bardzo ograniczone, ponieważ nie są to obszary wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi i nie są chronione ze względu na bioróżnorodność.

Technologia prefabrykacji w porównaniu do tradycyjnego budownictwa pozwala na skupienie prac w zakładzie produkcyjnym, co ułatwia kontrolę emisji i zarządzanie środowiskowe. Dodatkowo, Grupa minimalizuje negatywny wpływ fabryk na środowisko poprzez wewnętrzne systemy odpylające, wykorzystywanie energii z odnawialnych źródeł (panele fotowoltaiczne) oraz systemy recyklingu wody w niektórych lokalizacjach. Działalność Grupy związana z realizacją własnych inwestycji deweloperskich, nie przekroczyła w 2025 roku 10% skonsolidowanych przychodów ogółem, co ogranicza wpływ Grupy do poziomu skoncentrowanego lokalnie. Tylko jedna z inwestycji Grupy w 2024 roku była realizowana poza ścisłą zabudową miejską i dotyczyło to kompleksu Origin Revital Mechelinki, znajdującego się w gminie Kosakowa na terenie wsi Mechelinki. Działalność w tej lokalizacji nie pobiera korzyści ze środowiska, a wdrożony system zarządzania środowiskowego zgodnego z normą ISO 14001 umożliwia ciągłe monitorowanie wpływu na środowisko. Dodatkowo, stosowanie technologii prefabrykacji na placu budowy wywiera mniejszą presję na siedliska, głównie dzięki skróceniu czasu realizacji inwestycji oraz ograniczonej liczbie pracowników na budowie, ale także zmniejszaniu hałasu i odpadów.

Grupa nie identyfikuje ryzyk wynikających z ograniczonej dostępności usług ekosystemowych, które mogłyby wpływać na prowadzoną przez nią działalność, dotyczy to również łańcucha wartości. Grupa w procesie analizy nie zidentyfikowała również ryzyk systemowych.

Działalność Grupy nie jest też związana z sektorami wysokiego ryzyka dla ekosystemów, ani nie ma istotnego wpływu na zmiany środowiskowe. Ze względu na brak wpływu działalności Grupy na obszary chronione i ekosystemy, nie zachodzi konieczność wdrażania środków łagodzących związanych z ochroną bioróżnorodności. Działalność Grupy nie prowadzi do pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków, degradacji ekosystemów i zmniejszenia zasięgu lub jakości usług ekosystemowych. Lokalizacje Grupy, produkcja surowców i materiałów na wyższym poziomie łańcucha wartości lub zaopatrzenie nie wpływają negatywnie na bioróżnorodność i ekosystemy. Grupa nie zidentyfikowała również wpływu na dotknięte społeczności, dlatego nie przeprowadzała konsultacji społecznych w sprawie oceny wspólnych zasobów biologicznych i ekosystemów pod kątem zrównoważonego rozwoju.

#### **E5 IRO-1 Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym**

Grupa przeprowadziła badanie podwójnej istotności przeprowadzając analizę istotnych wpływów, ryzyk i szans, związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym. W wyniku procesu zidentyfikowano zarówno negatywną jak i pozytywną istotność wpływu oraz istotne ryzyka. Pozytywny wpływ był związany w większości ze specyfiką technologii prefabrykacji, negatywny z operacjami własnymi oraz w łańcuchu wartości na wyższym i niższym szczeblu związanymi z trudnościami z recyklingiem odpadów w całej branży budowlanej.

Podczas analizy przebadano pochodzenie surowców do produkcji w zakresie Tier 1 wykorzystywanych w ramach operacji własnych, jak i w łańcuchu wartości analizując deklaracje właściwości użytkowych. Jeżeli chodzi o odpady przeprowadzono ewidencję karty pochodzenia w tym głównie ewidencję BDO (Bazy danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami). Dane dotyczące zagadnienia były zbierane na podstawie kart ewidencji odpadów powstałych na podstawie kart przekazania odpadów oraz wewnętrznych zestawień.

Grupa w procesie identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym nie przeprowadzała konsultacji, w tym z dotkniętymi społecznościami.

#### **G1 IRO-1 Postępowanie w biznesie**

W ramach identyfikacji wpływów, ryzyk i szans Grupa dokonała analizy operacji własnych oraz w łańcuchu wartości niższego i wyższego stopnia. W ramach identyfikacji istotnych wpływów, ryzyk i szans w odniesieniu do kwestii związanych z postępowaniem w biznesie brano pod uwagę kryteria takie jak:

Lokalizacje – do swoich lokalizacji Grupa zalicza miejsca prowadzenia działalności związanej z produkcją (5 zakładów produkcyjnych na terenie Polski oraz 1 na terenie Niemiec), a także miejsce prowadzenia własnych inwestycji deweloperskich w okresie raportowania oraz nieruchomości wynajmowane przez Grupę oraz te, które Grupa wynajmuje podmiotom spoza Grupy. Przy analizie wpływów, ryzyk i szans związanych z postępowaniem w biznesie Grupa wzięła również pod uwagę lokalizacje, w których prowadzi działalność związaną z usługami budowlanymi. Są to obszary krajów Unii Europejskiej, sporadycznie inne kraje europejskie spoza UE takie jak np. Szwajcaria. Analiza łańcucha wartości Grupy wykazała, że zarówno na niższych jak i wyższym stopniu łańcucha wartości lokalizacje podmiotów, z którymi Grupa współpracuje znajdują się w przeważającej większości na terenie krajów europejskich.

Działalność – Grupa koncentruje swoją aktywność biznesową na trzech segmentach biznesowych opisanych w ESR5 2 SBM-1. Działalność podmiotów w łańcuchu wartości koncentruje się na wyższym szczeblu na przemyśle ciężkim (huty, cementownie), chemicznym, przemyśle produkcji materiałów budowlanych, transporcie ciężki i inne, na niższym szczeblu są to podmioty produkcyjne, deweloperzy, właściciele i najemcy powierzchni magazynowych i mieszkaniowi, generalni wykonawcy – branża budowlana.

Sektor – w analizie Grupa wzięła pod uwagę głównie wpływy, ryzyka i szanse dotyczące sektora: przemysł i produkcja obejmujący produkcję przemysłową, inżynierię i budownictwo, w którym to działa Grupa i większość podmiotów z jej łańcucha wartości.

Struktura transakcji – analizując wpływy, ryzyka i szanse związane ze strukturą transakcji brała pod uwagę zasady i praktyki obowiązujące w operacjach własnych jak i na niższym i wyższym poziomie łańcucha wartości obejmujące takie zagadnienia jak: standardy etyczne i zgodność z przepisami prawa i praw człowieka w kontekście transparentności finansowej oraz praktyki płatnicze przy transakcjach z dostawcami, w tym ze szczególnym wskazaniem MŚP.

#### 8.4.2. IRO-2 – Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte sprawozdaniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju

W tabeli zaprezentowano wymogów dotyczących ujawniania informacji spełnionych przy sporządzaniu oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju po przeprowadzeniu oceny istotności.

Nr ESRS	Nazwa ujawnienia	Nr noty
<b>ESRS 2 Ogólne ujawnienie informacji</b>		
	BP-1 – Ogólna podstawa sporządzenia oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju	8.1.1.
	BP-2 Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	8.1.2.
	GOV-1 – Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych	8.2.1.
	GOV-2 – Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem	8.2.2.
	GOV-3 – Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt	8.2.3.
	GOV-4 – Sprawozdanie dotyczące należytej staranności	8.2.4.
	GOV-5 – Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju	8.2.5.
	SBM-1 – Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości	8.3.1.
	SBM-2 – Interesy i opinie zainteresowanych stron	8.3.2.
	SBM-3 – Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	8.3.3.   9.2.1.   10.1.1   10.2.1   10.3.1.   10.4.1
	IRO-1 – Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans	8.4.1.
	IRO-2 – Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte sprawozdaniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju	8.4.2.
<b>ESRS E1 Zmiana Klimatu</b>		
	E1-1 – Plan przejścia na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu	9.2.2.
	E1-2 – Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	9.2.3.
	E1-3 – Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej	9.2.4.
	E1-4 – Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	9.2.5.
	E1-5 – Zużycie energii i koszty energetyczny	9.2.6.
	E1-6 – Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych	9.2.7.
	E1-7 – Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów	9.2.8.

Nr ESRS	Nazwa ujawnienia	Nr noty
	cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla	
	E1-8 – Ustalanie wewnętrznych cen emisji dwutlenku węgla	9.2.9.
	E1-9 – Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem	9.2.10.
<b>ESRS E3 Woda i zasoby morskie</b>		
	E3-1 – Polityki związane z wodą i zasobami morskimi	9.3.1.
	E3-2 – Działania i zasoby związane z wodą i zasobami morskimi	9.3.2.
	E3-3 – Cele związane z wodą i zasobami morskimi	9.3.3.
	E3-4 – Zużycie wody	9.3.4.
<b>ESRS E5 Gospodarka obiegu zamkniętego</b>		
	E5-1 – Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	9.4.1.
	E5-2 – Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	9.4.2.
	E5-3 – Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	9.4.3.
	E5-4 – Zasoby wprowadzane	9.4.4.
	E5-5 – Zasoby odprowadzane	9.4.5.
<b>ESRS S1 Własne zasoby pracownicze</b>		
	S1-1 – Polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi	10.1.2.
	S1-2 – Procedury współpracy z własnymi zasobami pracowniczymi i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów	10.1.3.
	S1-3 – Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze	10.1.4.
	S1-4 – Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własne zasoby pracownicze oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi oraz skuteczność tych działań	10.1.5.
	S1-5 – Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	10.1.6.
	S1-6 – Charakterystyka pracowników jednostki	10.1.7.
	S1-7 – Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki	10.1.8.

Nr ESRS	Nazwa ujawnienia	Nr noty
	S1-13 – Mierniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności	10.1.9.
	S1-14 – Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy	10.1.10.
	S1-17 Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka	10.1.11.
<b>ESRS S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości</b>		
	S2-1 – Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości	10.2.2.
	S2-2 – Procesy współpracy z osobami wykonującym pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów	10.2.3.
	S2-3 – Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	10.2.4.
	S2-4 – Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań	10.2.5.
	S2-5 – Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	10.2.6.
<b>ESRS S3 Dotknięte społeczności</b>		
	S3-1 – Polityki związane z dotkniętymi społecznościami	10.3.2.
	S3-2 – Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami	10.3.3.
	S3-3 – Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez dotknięte społeczności	10.3.4.
	S3-4 – Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na dotknięte społeczności oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań	10.3.5.
	S3-5 – Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	10.3.6.
<b>ESRS S4 Konsumenty i użytkownicy końcowi</b>		
	S4-1 – Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi	10.4.2.
	S4-2 – Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi	10.4.3.
	S4-3 – Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez konsumentów i użytkowników końcowych	10.4.4.

Nr ESRS	Nazwa ujawnienia	Nr noty
	S4-4 – Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań	10.4.5.
	S4-5 – Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	10.4.6.
<b>ESRS G1 Postępowanie w biznesie</b>		
	G1-1 – Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna	11.1.1.
	G1-2 Zarządzanie relacjami z dostawcami	11.1.2.
	G1-6 Praktyki płatnicze	11.1.3.

Tabela prezentuje punkty danych zawartych w standardach przekrojowych i standardach tematycznych, które wynikają z innych przepisów UE.

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych <sup>12</sup>	Odniesienie do trzeciego filaru <sup>13</sup>	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych <sup>14</sup>	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie <sup>15</sup>	Miejsce w Sprawozdawczości
<b>ESRS 2 GOV-1</b> Zróżnicowanie członków zarządu ze względu na płeć pkt 21 lit. d)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816 <sup>16</sup>		8.2.1.
<b>ESRS 2 GOV-1</b> Odsetek członków organów, którzy są niezależni pkt 21 lit. e)			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		8.2.1.
<b>ESRS 2 GOV-4</b> Oświadczenie w sprawie należytej staranności pkt 30	Wskaźnik nr 10 w tabeli 3 w załączniku I				8.2.4.
<b>ESRS 2 SBM-1</b> Udział w działaniach związanych z działaniami dotyczącymi paliw kopalnych pkt 40 lit. d) ppkt (i)	Wskaźnik nr 4 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453 <sup>17</sup> , tabela 1: Informacje jakościowe na temat ryzyka z zakresu ochrony środowiska i	Załącznik II rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		Nieistotne

<sup>12</sup>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2088 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych (rozporządzenie w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych) (Dz.U. L 317 z 9.12.2019, s. 1).

<sup>13</sup>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych, „CRR”) (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1).

<sup>14</sup>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.U. L 171 z 29.6.2016, s. 1).

<sup>15</sup>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/1119 z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie ustanowienia ram na potrzeby osiągnięcia neutralności klimatycznej i zmiany rozporządzeń (WE) nr 401/2009 i (UE) 2018/1999 (Europejskie prawo o klimacie) (Dz.U. L 243 z 9.7.2021, s. 1).

<sup>16</sup>Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2020/1816 z dnia 17 lipca 2020 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 w odniesieniu do wyjaśnienia w oświadczeniu dotyczącym wskaźnika referencyjnego precyzującego, w jaki sposób czynniki z zakresu ochrony środowiska, polityki społecznej i ładu korporacyjnego znajdują odzwierciedlenie w każdym opracowanym i opublikowanym wskaźniku referencyjnym (Dz.U. L 406 z 3.12.2020, s. 1).

<sup>17</sup>Rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453 z dnia 30 listopada 2022 r. zmieniające wykonawcze standardy techniczne określone w rozporządzeniu wykonawczym (UE) 2021/637 w odniesieniu do ujawniania informacji na temat ryzyka z zakresu ochrony środowiska, polityki społecznej i ładu korporacyjnego (Dz.U. L 324 z 19.12.2022, s. 1).

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych <sup>12</sup>	Odniesienie do trzeciego filaru <sup>13</sup>	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych <sup>14</sup>	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie <sup>15</sup>	Miejsce w Sprawozdawczości
tabela 2: Informacje jakościowe na temat ryzyka spotecznego					
<b>ESRS 2 SBM-1</b> Udział w działaniach związanych z produkcją chemikaliów pkt 40 lit. d) ppkt (ii)	Wskaźnik nr 9 w tabeli 2 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nieistotne
<b>ESRS 2 SBM-1</b> Udział w działalności związanej z kontrowersyjną bronią pkt 40 lit. d) ppkt (iii)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 1 w załączniku I		Art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818 <sup>18</sup> , załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		Nieistotne
<b>ESRS 2 SBM-1</b> Udział w działaniach związanych z uprawą i produkcją tytoniu pkt 40 lit. d) ppkt (iv)			Art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		Nieistotne
<b>ESRS E1-1</b> Plan przejścia służący osiągnięciu neutralności klimatycznej do 2050 r. pkt 14				Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	9.2.2.
<b>ESRS E1-1</b> Jednostki wykluczone z zakresu obowiązywania wskaźników referencyjnych dostosowanych		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 1: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze	Art. 12 ust. 1 lit. d)–g) oraz art. 12 ust. 2 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		Nieistotne

<sup>18</sup> Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2020/1818 z dnia 17 lipca 2020 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 w odniesieniu do minimalnych norm dotyczących unijnych wskaźników referencyjnych transformacji klimatycznej i unijnych wskaźników referencyjnych dostosowanych do porozumienia paryskiego (Dz.U. L 406 z 3.12.2020, s. 17)

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych <sup>12</sup>	Odniesienie do trzeciego filaru <sup>13</sup>	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych <sup>14</sup>	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie <sup>15</sup>	Miejsce w Sprawozdawczości
<b>do porozumienia paryskiego pkt 16 lit. g)</b>		zmianami klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności			
<b>ESRS E1-4 Cele redukcji emisji gazów cieplarnianych pkt 34</b>	Wskaźnik nr 4 w tabeli 2 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: mierniki dostosowania	Art. 6 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		9.2.5.
<b>ESRS E1-5 Zużycie energii z kopalnych źródeł zdezagregowane w podziale na źródła, dotyczy wyłącznie sektorów o znacznym oddziaływaniu na klimat, pkt 38</b>	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 i wskaźnik nr 5 w tabeli 2 w załączniku I				9.2.6.
<b>ESRS E1-5 Zużycie energii i koszyk energetyczny pkt 37</b>	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 w załączniku I				9.2.6.
<b>ESRS E1-5 Energochłonność powiązana z działaniami podejmowanymi w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat pkt 40–43</b>	Wskaźnik nr 6 w tabeli 1 w załączniku I				9.2.6.
<b>ESRS E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1, 2, 3 brutto i całkowite emisje gazów cieplarnianych pkt 44</b>	Wskaźniki nr 1 i 2 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 1: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności	Art. 5 ust. 1, art. 6 i art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		9.2.7.

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych <sup>12</sup>	Odniesienie do trzeciego filaru <sup>13</sup>	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych <sup>14</sup>	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie <sup>15</sup>	Miejsce w Sprawozdawczości
<b>ESRS E1-6 Intensywność emisji gazów cieplarnianych brutto pkt 53–55</b>	Wskaźnik nr 3 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: mierniki dostosowania	Art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		9.2.7.
<b>ESRS E1-7 Usuwanie gazów cieplarnianych i jednostki emisji dwutlenku węgla pkt 56</b>				Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	Nieistotne
<b>ESRS E1-9 Ekspozycja portfela odniesienia na ryzyka fizyczne związane z klimatem pkt 66</b>			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nieistotne
<b>ESRS E1-9 Dezagregacja kwot pieniężnych według nagłego i długotrwałego ryzyka fizycznego pkt 66 lit. a)</b>		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 46 i 47 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 5: Portfel bankowy – Ryzyko fizyczne związane ze zmianami klimatu: ekspozycje podlegające ryzyku fizycznemu			Nieistotne
<b>ESRS E1-9 Lokalizacja znaczących składników aktywów obarczonych istotnym ryzykiem fizycznym pkt 66 lit. c)</b>		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 46 i 47 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 5: Portfel bankowy – Ryzyko fizyczne związane ze zmianami klimatu:			Nieistotne

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych <sup>12</sup>	Odniesienie do trzeciego filaru <sup>13</sup>	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych <sup>14</sup>	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie <sup>15</sup>	Miejsce w Sprawozdawczości
<b>ESRS E1-9 Podział wartości księgowej nieruchomości według klas efektywności energetycznej pkt 67 lit. c)</b>		ekspozycje podlegające ryzyku fizycznemu Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 34 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 2: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: kredyty zabezpieczone nieruchomościami – efektywność energetyczna zabezpieczeń			Nieistotne
<b>ESRS E1-9 Stopień ekspozycji portfela na szanse związane z klimatem pkt 69</b>			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		Nieistotne
<b>ESRS E2-4 Ilość każdego czynnika zanieczyszczającego wymienionego w załączniku II do rozporządzenia w sprawie E-PRTR emitowanego do powietrza, wody i gleby, pkt 28</b>	Wskaźnik nr 8 w tabeli 1 w załączniku I, wskaźnik nr 2 w tabeli 2 w załączniku I, wskaźnik nr 1 w tabeli 2 w załączniku I oraz wskaźnik nr 3 w tabeli 2 w załączniku I				Nieistotne
<b>ESRS E3-1 Woda i zasoby morskie pkt 9</b>	Wskaźnik nr 7 w tabeli 2 w załączniku I				9.3.1.
<b>ESRS E3-1 Specjalna polityka pkt 13</b>	Wskaźnik nr 8 w tabeli 2 w załączniku I				9.3.1.
<b>ESRS E3-1 Zrównoważone praktyki w dziedzinie mórz i oceanów pkt 14</b>	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I				Nieistotne
<b>ESRS E3-4 Całkowita ilość wody poddanej recyklingowi i ponownemu użyciu pkt 28 lit. c)</b>	Wskaźnik nr 6.2 w tabeli 2 w załączniku I				9.3.4.

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych <sup>12</sup>	Odniesienie do trzeciego filaru <sup>13</sup>	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych <sup>14</sup>	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie <sup>15</sup>	Miejsce w Sprawozdawczości
<b>ESRS E3-4 Całkowite zużycie wody w m<sup>3</sup> na przychód netto z własnych operacji pkt 29</b>	Wskaźnik nr 6.1 w tabeli 2 w załączniku I				9.3.4.
<b>ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. a) ppkt (i)</b>	Wskaźnik nr 7 w tabeli 1 w załączniku I				Nieistotne
<b>ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. b)</b>	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I				Nieistotne
<b>ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. c)</b>	Wskaźnik nr 14 w tabeli 2 w załączniku I				Nieistotne
<b>ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie gruntów/rolnictwa pkt 24 lit. b)</b>	Wskaźnik nr 11 w tabeli 2 w załączniku I				Nieistotne
<b>ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie oceanów/mórz pkt 24 lit. c)</b>	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I				Nieistotne
<b>ESRS E4-2 Polityki na rzecz przeciwdziałania wylesianiu pkt 24 lit. d)</b>	Wskaźnik nr 15 w tabeli 2 w załączniku I				Nieistotne
<b>ESRS E5-5 Odpady niepoddawane recyklingowi pkt 37 lit. d)</b>	Wskaźnik nr 13 w tabeli 2 w załączniku I				9.4.5.
<b>ESRS E5-5 Odpady niebezpieczne i odpady promieniotwórcze pkt 39</b>	Wskaźnik nr 9 w tabeli 1 w załączniku I				9.4.5.
<b>ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy przymusowej pkt 14 lit. f)</b>	Wskaźnik nr 13 w tabeli 3 w załączniku I				10.1.1.
<b>ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci pkt 14 lit. g)</b>	Wskaźnik nr 12 w tabeli 3 w załączniku I				10.1.1.

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych <sup>12</sup>	Odniesienie do trzeciego filaru <sup>13</sup>	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych <sup>14</sup>	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie <sup>15</sup>	Miejsce w Sprawozdawczości
<b>ESRS S1-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka pkt 20</b>	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				10.1.2.
<b>ESRS S1-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1–8, pkt 21</b>			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		10.1.2.
<b>ESRS S1-1 Procedury i środki na rzecz zapobiegania handlowi ludźmi pkt 22</b>	Wskaźnik nr 11 w tabeli 3 w załączniku I				Nieistotne
<b>ESRS S1-1 Polityka lub system zarządzania służące zapobieganiu wypadkom przy pracy pkt 23</b>	Wskaźnik nr 1 w tabeli 3 w załączniku I				10.1.2.
<b>ESRS S1-3 Mechanizmy rozpatrywania skarg pkt 32 lit. c)</b>	Wskaźnik nr 5 w tabeli 3 w załączniku I				10.1.4.
<b>ESRS S1-14 Liczba zgonów związanych z pracą oraz liczba i wskaźnik wypadków związanych z pracą pkt 88 lit. b) i c)</b>	Wskaźnik nr 2 w tabeli 3 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		10.1.10.
<b>ESRS S1-14 Liczba dni straconych z powodu urazów, wypadków, ofiar śmiertelnych lub chorób pkt 88 lit. e)</b>	Wskaźnik nr 3 w tabeli 3 w załączniku I				10.1.10.
<b>ESRS S1-16 Nieskorygowana luka płacowa między kobietami a mężczyznami pkt 97 lit. a)</b>	Wskaźnik nr 12 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia		Nieistotne

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych <sup>12</sup>	Odniesienie do trzeciego filaru <sup>13</sup>	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych <sup>14</sup>	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie <sup>15</sup>	Miejsce w Sprawozdawczości
			delegowanego (UE) 2020/1816		
<b>ESRS S1-16 Nadmierny poziom wynagrodzenia dyrektora generalnego pkt 97 lit. b)</b>	Wskaźnik nr 8 w tabeli 3 w załączniku I				Nieistotne
<b>ESRS S1-17 Przypadki dyskryminacji pkt 103 lit. a)</b>	Wskaźnik nr 7 w tabeli 3 w załączniku I				10.1.11.
<b>ESRS S1-17 Nieprzestrzeganie Wytucznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytucznych OECD pkt 104 lit. a)</b>	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 i wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		10.1.11.
<b>ESRS 2 SBM-3-S2 Znaczące ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci lub pracy przymusowej w łańcuchu wartości pkt 11 lit. b)</b>	Wskaźniki nr 12 i nr 13 w tabeli 3 w załączniku I				10.2.1.
<b>ESRS S2-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka pkt 17</b>	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				10.2.2.
<b>ESRS S2-1 Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości pkt 18</b>	Wskaźnik nr 11 i nr 4 w tabeli 3 w załączniku I				10.2.2.
<b>ESRS S2-1 Nieprzestrzeganie Wytucznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytucznych OECD pkt 19</b>	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia		10.2.2.

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych <sup>12</sup>	Odniesienie do trzeciego filaru <sup>13</sup>	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych <sup>14</sup>	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie <sup>15</sup>	Miejsce w Sprawozdawczości
			delegowanego (UE) 2020/1818		
<b>ESRS S2-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1–8, pkt 19</b>			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		10.2.2.
<b>ESRS S2-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka związane z łańcuchem wartości na wyższym i niższym szczeblu pkt 36</b>	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I				10.2.5.
<b>ESRS S3-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka, pkt 16</b>	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 w załączniku I i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				10.3.2.
<b>ESRS S3-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, zasad MOP lub wytycznych OECD pkt 17</b>	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		10.3.2.
<b>ESRS S3-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka pkt 36</b>	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I				10.3.5.
<b>ESRS S4-1 Polityka odnosząca się do konsumentów i użytkowników końcowych pkt 16</b>	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				10.4.2.

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych <sup>12</sup>	Odniesienie do trzeciego filaru <sup>13</sup>	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych <sup>14</sup>	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie <sup>15</sup>	Miejsce w Sprawozdawczości
<b>ESRS S4-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD pkt 17</b>	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		10.4.2.
<b>ESRS S4-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka pkt 35</b>	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I				10.4.2.
<b>ESRS G1-1 Konwencja Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji pkt 10 lit. b)</b>	Wskaźnik nr 15 w tabeli 3 w załączniku I				11.1.1.
<b>ESRS G1-1 Ochrona sygnalistów pkt 10 lit. d)</b>	Wskaźnik nr 6 w tabeli 3 w załączniku I				11.1.1.
<b>ESRS G1-4 Grzywny za naruszenie przepisów antykorupcyjnych i przepisów w sprawie zwalczania przekupstw pkt 24 lit. a)</b>	Wskaźnik nr 17 w tabeli 3 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nieistotne
<b>ESRS G1-4 Normy w zakresie przeciwdziałania korupcji i przekupstwu pkt 24 lit. b)</b>	Wskaźnik nr 16 w tabeli 3 w załączniku I				Nieistotne

## 9. Informacje środowiskowe

### 9.1. TAKSONOMIA UE

Taksonomia UE jest systemem klasyfikacji ustanawiającym kryteria, które musi spełnić działalność gospodarcza w odniesieniu do obrotów, wydatków operacyjnych (OpEx) i nakładów inwestycyjnych (CapEx), żeby mogła być uznana za zrównoważoną środowiskowo. Ideą Taksonomii jest ujednoczenie zasad oceny i rozumienia tego, co można uznać za zrównoważoną działalność gospodarczą wspierającą osiągnięcie neutralności klimatycznej. Taksonomia ma również na celu ograniczanie ryzyka greenwashingu (pozorowania działań przyjaznych środowisku), dzięki jasnym kryteriom kwalifikującym dany rodzaj działalności.

Zgodnie z systematyką, działalność zrównoważona środowiskowo to działalność kwalifikująca się, która jednocześnie:

- wnosi istotny wkład w realizację co najmniej jednego celu środowiskowego,
- nie czyni poważnych szkód dla żadnego z celów środowiskowych,
- jest prowadzona zgodnie z Minimalnymi Gwarancjami (z ang. Minimum Safeguards),
- spełnienia Techniczne Kryteria Kwalifikacji (TKK).

Rozporządzenie precyzuje sześć celów środowiskowych:

- łagodzenie zmian klimatu,
- adaptacja do zmian klimatu,
- zrównoważone wykorzystanie i ochrona zasobów wodnych i morskich,
- przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym,
- zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola,
- ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów.

Kalkulacja działalności zrównoważonej środowiskowo Grupy przeprowadzana została w oparciu o obowiązujące przepisy, obejmujące w szczególności:

1. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088.
2. Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 roku uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych
3. Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2022/1214 z dnia 9 marca 2022 roku zmieniające rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2139 w odniesieniu do działalności gospodarczej w niektórych sektorach energetycznych oraz rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2178 w odniesieniu do publicznego ujawniania szczególnych informacji w odniesieniu do tych rodzajów działalności gospodarczej
4. Rozporządzenie Delegowanym Komisji (UE) 2023/2485 z dnia 27 czerwca 2023 roku zmieniającym rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2139 ustanawiające dodatkowe techniczne kryteria kwalifikacji służące określeniu warunków, na jakich niektóre rodzaje działalności gospodarczej kwalifikują się jako wnoszące istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy działalność ta nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych.
5. Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2486 z dnia 27 czerwca 2023 roku uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w zrównoważone wykorzystywanie i ochronę zasobów wodnych i morskich, w przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym, w zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrolę lub w ochronę i odbudowę bioróżnorodności i ekosystemów, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem któregośkolwiek z innych celów środowiskowych, i zmieniające rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2178 w odniesieniu do publicznego ujawniania szczególnych informacji w odniesieniu do tych rodzajów działalności gospodarczej.
6. Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2024/3215 z dnia 28 czerwca 2024 roku w sprawie sprostowania niektórych wersji językowych rozporządzenia delegowanego (UE) 2021/2139 uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność

gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych. Grupa skorzystała z możliwości przewidzianej w Artykule 4 Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2026/73 z dnia 4 lipca 2025 r i przedstawiła wymagane informacje zgodnie z rozporządzeniem delegowanym (UE) 2021/2178, (UE) 2021/2139 i (UE) 2023/2486 w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 grudnia 2025 r.

Zgodnie z regulacjami dotyczącymi Taksonomii Europejskiej, przedsiębiorstwo, które podlega Rozporządzeniu 2020/852 publikuje kluczowe wskaźniki, takie jak:

- udziału procentowego obrotu pochodzącego z produktów lub usług związanych z działalnością zrównoważoną środowiskowo,
- udziału procentowego nakładów inwestycyjnych (CapEx) odpowiadającego aktywom lub procesom związanym z działalnością zrównoważoną środowiskowo,
- udziału procentowego wydatków operacyjnych (OpEx) odpowiadającego aktywom lub procesom związanym z działalnością zrównoważoną środowiskowo.

Działalność prowadzona przez przedsiębiorstwo może być przypisana do jednej z trzech kategorii:

- działalność kwalifikująca się do systematyki - zrównoważona środowiskowo, opisana w aktach delegowanych, spełniająca wymogi określone w art. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852,
- działalność kwalifikująca się do systematyki – niezrównoważona środowiskowo, opisana w aktach delegowanych, niespełniająca części lub wszystkich wymogów określonych w art. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852,
- działalność niekwalifikująca się do systematyki, nieopisana w aktach delegowanych, dla której nie ustanowiono TKK.

W dalszej części rozdziału opisany jest proces badania zgodności z systematyką, zastosowane zasady rachunkowości oraz szczegółowe omówienie trzech wskaźników wyników wraz z tabelami sporządzonymi zgodnie z tzw. aktem delegowanym do art. 8, czyli Rozporządzeniem Delegowanym Komisji (UE) 2021/2178.

Badanie zgodności z systematyką

Proces badania zgodności z Taksonomią UE przeprowadzono z udziałem pracowników Grupy Kapitałowej Pekabex oraz ze wsparciem zewnętrznej firmy doradczej. Proces zrealizowano w 4 następujących etapach:

#### **Etap 1: Identyfikacja**

Kierując się opisami działalności określonymi w załącznikach do Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 oraz aktów delegowanych Komisji, w szczególności Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2139, Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2178, Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2022/1214, Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2023/2485 oraz Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2023/2486, Grupa Kapitałowa Pekabex przeprowadziła przegląd swojej działalności — w zakresie przychodów, nakładów inwestycyjnych (CapEx) oraz wydatków operacyjnych (OpEx) — i zmapowała działalność, które zostały zidentyfikowane jako kwalifikujące się do systematyki UE. Grupa nie skorzystała z uproszczeń przewidzianych w Rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2026/73 i dla roku obrotowego 2025 zastosowała zasady wynikające z Rozporządzeń delegowanych Komisji (UE) 2021/2178, 2021/2139 oraz 2023/2486 w brzmieniu mającym zastosowanie na dzień 31 grudnia 2025 r.

#### **Etap 2: Alokacja**

Następnie, do każdej działalności zidentyfikowanej jako kwalifikującej się do systematyki, przypisano odpowiednie przychody, nakłady inwestycyjne i wydatki operacyjne zrealizowane przez Grupę Kapitałową Pekabex w 2025 roku.

Szczegóły stosowanych metod alokacji opisane są w paragrafie „Zasady rachunkowości” w tym rozdziale sprawozdania.

#### **Etap 3: Weryfikacja**

Weryfikacja zgodności z systematyką została przeprowadzona poprzez 2 rodzaje badań:

- Badanie Zgodność z Technicznymi Kryteriami Kwalifikacji (TKK), określonymi w załącznikach do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2139, Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2023/2485, w którym dodano nowe działalności dla celów środowiskowych 1 i 2 oraz wprowadzono zmiany w wybranych Technicznych Kryteriach Kwalifikacji, a także Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2023/2486, w którym określono działalności kwalifikujące się do celów środowiskowych 3–6, została zbadana dla wybranych działalności Grupy. Dla analizowanych rodzajów działalności przeprowadzono ocenę poszczególnych kryteriów istotnego wkładu oraz kryteriów nieczynienia poważnych szkód, a także zweryfikowano, w jakim zakresie dany rodzaj działalności spełnia Techniczne Kryteria Kwalifikacji. Obroty, CapEx lub OpEx związane z działalnościami, dla których nie potwierdzono spełnienia wszystkich wymaganych kryteriów TKK, zostały uznane za kwalifikujące się, ale niezgodne z systematyką.
- Badanie zgodności z Minimalnymi Gwarancjami Zgodność z wymogami Minimalnych Gwarancji zbadano z wykorzystaniem rekomendacji zamieszczonych w Final Report on Minimum Safeguards autorstwa Platform on Sustainable Finance. Minimalne Gwarancje są określone w art. 18 Rozporządzenia 2020/852 i opierają się one w znacznej części na prowadzeniu procesów należytej staranności tak, jak są one zdefiniowane w Wytycznych ONZ Dotyczących Biznesu i Praw Człowieka i Wytycznych OECD dla Przedsiębiorstw Wielonarodowych. Choć raport

Platform on Sustainable Finance nie jest przepisem prawa, to stanowi jedyne obecnie dostępne źródło interpretacji dotyczące Minimalnych Gwarancji, wydane przez ciało funkcjonujące przy Komisji Europejskiej i powołane na podstawie Rozporządzenia 2020/852.

Platform on Sustainable Finance wskazała przesłanki mogące świadczyć o niespełnieniu Minimalnych Gwarancji. Weryfikacja została przeprowadzona w szczególności w obszarach praw człowieka, w tym praw pracowniczych, przeciwdziałania korupcji, uczciwej konkurencji oraz opodatkowania.

Przesłanka	Badanie
<b>Nieodpowiednie lub nieistniejące mechanizmy należytej staranności w zakresie praw człowieka, polityki antykorupcyjnej, przeciwdziałania nieuczciwej konkurencji i w zakresie strategii podatkowej.</b>	Procesy należytej staranności zweryfikowano poprzez wypełnienie obszernego kwestionariusza – opartego na metodyce zaproponowanej przez Platform on Sustainable Finance (World Benchmark Alliance Core UNGP Indicators), przez Grupę Kapitałową Pekabex (samoocena). W wyniku analizy ustalono, że w Grupie Kapitałowej Pekabex funkcjonują podstawowe procesy należytej staranności.
<b>Spółka jest ostatecznie pociągnięta do odpowiedzialności lub uznania za naruszającą prawo pracy lub prawa człowieka w niektórych rodzajach spraw sądowych z zakresu prawa pracy lub praw człowieka.</b>	Weryfikacja polegała na przeglądzie – we współpracy z osobami odpowiedzialnymi za kwestie prawne i finansowe, czy w stosunku do Grupy nie zapadły prawomocne wyroki skazujące w obszarze praw człowieka, i prawa pracy. W wyniku tak przeprowadzonej weryfikacji, stwierdzono brak informacji nt. takich prawomocnych wyroków.
<b>Brak współpracy z Krajowym Punktem Kontaktowym OECD (KPK OECD).</b>	Zweryfikowano bazę zgłoszeń KPK OECD, która wykazała brak zgłoszeń w stosunku do Grupy w okresie od 01.01.2025 do 31.12.2025.
<b>Business and Human Rights Resource Centre (BHRRC) podjęło zarzut wobec spółki a spółka nie odpowiedziała na nie w ciągu 3 miesięcy.</b>	Zweryfikowano bazę zgłoszeń Business and Human Rights Resources Centre (BHRRC), która wykazała brak zgłoszeń w stosunku do Grupy w okresie od 01.01.2025 do 31.12.2025.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że Grupa Kapitałowa Pekabex posiada podstawowe procesy należytej staranności w obszarach objętych Minimalnymi Gwarancjami. Jednocześnie zidentyfikowane braki dokumentacyjne uniemożliwiły pełne potwierdzenie spełnienia wymogów Minimalnych Gwarancji, w związku z czym Grupa nie wykazała żadnych działań jako zgodnych z systematyką UE, a zidentyfikowane działania zaprezentowała wyłącznie jako kwalifikujące się do systematyki UE. Dodatkowo, w związku z aktualizacją Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych w 2023 roku, w ramach badania Minimalnych Gwarancji uwzględniono również obszar nauki, technologii i innowacji, w zakresie adekwatnym do działalności Grupy.

#### Etap 4: Kalkulacja

Na podstawie informacji z poprzednich 3 etapów, sporządzono tabele dla obrotów, nakładów inwestycyjnych i wydatków operacyjnych zgodnie z wymogami Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2023/2486.

Zastosowane zasady rachunkowości

W celu obliczenia odsetka obrotu, nakładów inwestycyjnych (CapEx) i wydatków operacyjnych (OpEx) kwalifikujących się do systematyki, zastosowano następujące zasady:

#### Obrót

W odniesieniu do obrotu podstawę stanowiły całkowite skonsolidowane przychody Grupy Kapitałowej Pekabex w 2025 roku, ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 roku w nocy 1. Do licznika przypisano przychody z działalności kwalifikującej się do systematyki i jednocześnie zgodnej z nią, jeżeli takie występowały.

#### Nakłady inwestycyjne (CapEx)

W odniesieniu do nakładów inwestycyjnych (CapEx) podstawę stanowiły nakłady inwestycyjne ujęte w poszczególnych spółkach z Grupy obejmujące zwiększenia stanu rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów niematerialnych w ciągu danego roku obrotowego przed amortyzacją, umorzeniem oraz wszelkimi aktualizacjami wyceny, w tym wynikającymi z przeszacowania oraz utraty wartości godziwej oraz zwiększenia stanu rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych, wynikających z połączenia jednostek gospodarczych. Całkowita kwota nakładów inwestycyjnych została zaprezentowana w notach od 5 do 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok. Jeżeli nie było możliwości przypisania nakładów inwestycyjnych do danej działalności, kwalifikacja CapEx została wykonana w z zastosowaniem klucza podziału opartego na wskaźniku obrotu. Wówczas poszczególnym działalnościom przypisano wartości nakładów inwestycyjnych proporcjonalnie do udziału kwalifikujących się do systematyki przychodów związanych z tymi rodzajami działalności. Do mianownika KPI Capex zostały przypisane również koszty dotyczące zakupu produktów z działalności gospodarczej zgodnej z systematyką oraz indywidualnych środków umożliwiających docelowej działalności stanie się niskoemisyjną lub umożliwiających jej ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, w szczególności rodzajów działalności wymienionych w pkt 7.6 załącznika I do aktu delegowanego w sprawie klimatu. Do licznika przypisano tę część nakładów

inwestycyjnych, która dotyczy rodzajów działalności kwalifikujących się do systematyki i jednocześnie zgodnych z nią, jeżeli takie występowały.

### Wydatki operacyjne (OpEx)

W odniesieniu do wydatków operacyjnych (OpEx) podstawę stanowiły wszystkie koszty służące do bieżącej obsługi aktywów Grupy i utrzymania ich we właściwej kondycji. Zaliczone do nich zostały takie koszty, jak: koszty związane z naprawami oraz remontami urządzeń, maszyn i pojazdów Grupy, koszty utrzymania i renowacji budynków należących do Grupy oraz koszty utrzymania oprogramowania będącego aktywem Grupy Kapitałowej Pekabex. Jeżeli nie było możliwości przypisania wydatków operacyjnych do danej działalności, kwalifikacja OpEx została wykonana w zastosowaniu klucza podziału opartego na wskaźniku obrotu. Wówczas poszczególnym działalnościom przypisano wartości wydatków operacyjnych proporcjonalnie do udziału kwalifikujących się do systematyki przychodów związanych z tymi rodzajami działalności. Do licznika przypisano tę część OpEx, która dotyczy rodzajów działalności kwalifikujących się do systematyki i jednocześnie zgodnych z nią, jeżeli takie występowały. W przypadku wydatków operacyjnych dokonano przeglądu wszystkich kont w systemie rachunkowym Grupy, a następnie zidentyfikowane pozycje spełniające definicję OpEx'u proporcjonalnie przypisano do danego rodzaju działalności kwalifikującej się do systematyki lub do zbioru pozostałych wydatków operacyjnych (nie kwalifikujących się do systematyki).

### Pozostałe informacje

Dane wykorzystane do obliczeń pochodziły z systemu finansowo-księgowego Grupy Pekabex. W przypadku wydatków operacyjnych, dokonano przeglądu wszystkich kont w systemie rachunkowym Grupy, a następnie, gdy zidentyfikowane pozycje spełniające definicję OpEx'u przypisano każdorazowo do danego rodzaju działalności kwalifikującej się do systematyki. Analiza wykazała brak konieczności szczegółowej desegregacji kluczowych wskaźników wyników pomiędzy poszczególnymi jednostkami operacyjnymi Grupy zgodnie z pkt 1.2.2.3. Załącznika I do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2178.

Grupa Kapitałowa Pekabex nie prowadzi, nie finansuje ani nie ma ekspozycji na rodzaje działalności, o których mowa w sekcjach 4.26 – 4.31 załączników I i II do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2022/1214 (rodzaje działalności związane z wytwarzaniem energii w ramach procesów jądrowych i produkcji energii z gazowych paliw kopalnych).

Informacje dotyczące stopnia, w jakim działalność Grupy w zakresie wskaźników obrot, Capex i Opex jest związana z energią jądrową i gazowymi paliwami kopalnymi ujawniono w poniższych tabelach, zgodnie ze wzorami 1 załącznika XII do Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2022/1214.

#### Działalność związana z energią jądrową

1	Przedsiębiorstwo prowadzi badania, rozwój, demonstrację i rozmieszczenie innowacyjnych instalacji wytwarzania energii elektrycznej wytwarzających energię w ramach procesów jądrowych przy minimalnej ilości odpadów z cyklu paliwowego, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
2	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę i bezpieczną eksploatację nowych obiektów jądrowych w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła technologicznego, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
3	Przedsiębiorstwo prowadzi bezpieczną eksploatację istniejących obiektów jądrowych wytwarzających energię elektryczną lub ciepło technologiczne, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru z energii jądrowej, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE

#### Działalność związana z gazem ziemnym

4	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę lub eksploatację instalacji do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
5	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do skojarzonego wytwarzania energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
6	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do wytwarzania ciepła wytwarzających energię cieplną/chłodniczą z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE

Grupa Kapitałowa Pekabex uzyskuje przychody z kilku segmentów działalności, ujętych w systematyce w zakresie załączników I i II do aktu delegowanego w sprawie klimatu (Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2021/2139) oraz Rozporządzenia delegowanego 2023/2486, w którym przedstawione zostały działalności kwalifikujące się do celów 3 – 6. Skonsolidowane przychody Grupy wyniosły w 2025 roku 1 923 498 tys. zł. Głównymi pozycjami przychodów z działalności kwalifikującej się do systematyki w 2025 roku były:

- Przychody realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa oraz z produkcji, sprzedaży i montażu prefabrykatów służących do budowy nowych budynków, które kwalifikują się do systematyki jako obrót związany z działalnością CCM 7.1. CE 3.1 Budowa nowych budynków w wysokości 1 646 134 tys. zł.
- Przychody z produkcji i sprzedaży ścian z oknami, które kwalifikują się do systematyki jako obrót związany z działalnością CCM 3.5. Produkcja sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną budynków w wysokości 17 048 tys. zł.
- Przychody z produkcji i sprzedaży elementów betonowych prefabrykowanych do budowy infrastruktury lądowej (m.in. elementy tunelu kolejowego, mostów, wiaduktów) kwalifikują się do systematyki jako obrót związany z działalnością CE 3.5. Zastosowanie betonu w inżynierii lądowej w wysokości w 30 150 tys. zł.
- Przychody z wynajmu powierzchni, które kwalifikują się do systematyki jako obrót związany z działalnością CCM 7.7 Nabywanie i prawo własności budynków w wysokości 1 456 tys. zł.

Grupa nie wykazuje za 2025 rok obrotu z działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką), dla której by potwierdzono spełnienie Technicznych Kryteriów Kwalifikacji.

Grupa uzyskała w 2025 roku 228 712 tys. zł przychodów z działalności niekwalifikującej się do systematyki (11,90 proc. przychodów ze sprzedaży ogółem), czyli takiej, dla której regulator nie ustalił Technicznych Kryteriów Kwalifikacji w załącznikach do aktu delegowanego. Przychody te pochodziły głównie z realizacji kontraktów dostawowych.

Nakłady inwestycyjne Grupy wyniosły w 2025 roku 28 085 tys. zł. Nakłady inwestycyjne (CapEx) kwalifikujące się do systematyki są związane z realizacją planów inwestycyjnych przyjętych przez Zarząd Grupy wyniosły 24 972 tys. zł. Nakłady inwestycyjne były ponoszone przede wszystkim na:

- Nakłady inwestycyjne w wysokości 22 590 tys. zł przeznaczono na nowe sprzęty i maszyny niezbędne do produkcji prefabrykatów, które z kolei generują przychód z działalności CCM 7.1. CE 3.1 Budowa nowych budynków.

Ponadto, nakłady inwestycyjne w ramach działalności kwalifikującej się do systematyki Grupa ponosiła na:

- CCM 3.5. Produkcja sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną budynków. W oparciu o przeprowadzoną analizę zidentyfikowano nakłady inwestycyjne w ramach działalności zgodnej z taksonomią wyniosły 234 tys. zł.
- CE 3.5 Zastosowanie betonu w inżynierii lądowej – przeznaczono 460 tys. zł nakładów inwestycyjnych.
- CCM 7.6 Montaż, konserwacja i naprawa systemów technologii energii odnawialnej. Nakłady inwestycyjne w wysokości 1 143 tys. zł przeznaczono na zakup paneli fotowoltaicznych.
- CCM 7.2 Renowacja istniejących budynków - nakłady inwestycyjne w wysokości 546 tys. zł, które dotyczyły modernizacji i remontów budynków, w których Grupa prowadzi działalność produkcyjną.

Grupa nie wykazuje nakładów inwestycyjnych związanych z rodzajami działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) w 2025 roku.

Grupa uzyskała w 2025 roku 3 113 tys. zł nakładów inwestycyjnych związanych z działalnością niekwalifikującą się do systematyki (11,08 proc. nakładów inwestycyjnych ogółem), czyli takich, dla których regulator nie ustalił Technicznych Kryteriów Kwalifikacji w załącznikach do aktu delegowanego.

Wydatki operacyjne (OpEx) kwalifikujące się do systematyki są związane z utrzymaniem we właściwym stanie aktywów Grupy służących do realizacji działalności kwalifikującej się do systematyki wyniosły 55 368 tys. zł. Wydatki operacyjne Grupy Kapitałowej Pekabex wyniosły w 2025 roku łącznie 62 841 tys. zł. Wydatki operacyjne były ponoszone przede wszystkim na utrzymanie maszyn i sprzętu specjalistycznego niezbędnego do prowadzenia działalności w ramach działalności CCM 7.1. CE 3.1 Budowa nowych budynków. Udział wydatków operacyjnych związanych z rodzajami działalności kwalifikującej się do systematyki wyniósł 88,11 proc.

Grupa nie ujawnia wydatków operacyjnych związanych z rodzajami działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) w 2025 roku.

Tabela 1: Odsetek obrotu zgodnego z systematyką

Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Obrót (wartość bezwzględna)	Część obrotu	Kryteria dotyczące istotnego wkładu							Kryteria dotyczące zasady „nie wyrządza poważnych szkód”							Minimalne gwarancje	Udział procentowy obrotu zgodnego z systematyką, rok 2024	Kategoria (działalność wspomagająca lub)	Kategoria (działalność na rzecz przejścia)
				Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenie	Bioróżnorodność i ekosystemy	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenie	Bioróżnorodność i ekosystemy						
				T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N	T;N	T;N	T;N	T;N	T;N	T;N	T;N				
<b>A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI</b>																					
<b>A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodna z systematyką)</b>																					
Obrót z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00			
w tym wspomagająca		0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00			
w tym na rzecz przejścia		0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00			
<b>A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)</b>																					
		tys. zł	%	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL												
Produkcja sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną budynków	CCM 3.5	17 048	0,89	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,76			
Zastosowanie betonu w inżynierii lądowej	CE 3.5	30 150	1,57	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL									0,28			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1   CE 3.1	1 646 134	85,58	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL									84,77			
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	1 456	0,08	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,13			
Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		1 694 787	88,11	86,54%	0,00%	0,00%	1,57%	0,00%	0,00%									85,95	n/d		
Razem (A.1.+A.2.)		1 694 787	88,11															85,95	n/d		
<b>B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI</b>																					
Obrót z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki (B)		228 712	11,89																		
Razem (A+B)		1 923 498	100																		

	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
<b>CCM</b>	0,00%	85,58%
<b>CCA</b>	0,00%	0,00%
<b>WTR</b>	0,00%	0,00%
<b>CE</b>	0,00%	0,00%
<b>PPC</b>	0,00%	0,00%
<b>BIO</b>	0,00%	0,00%

Tabela 2: Odsetek nakładów inwestycyjnych zgodnych z systematyką

Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Nakłady inwestycyjne (wartość bezwzględna)	Część nakładów	Kryteria dotyczące istotnego wkładu								Kryteria dotyczące zasady „nie wyrządza poważnych szkód”					Minimalne gwarancje	Udział procentowy nakładów inwestycyjnych zgodnego z systematyką, rok 2024	Kategoria (działalność wspomagająca)	Kategoria (działalność na rzecz przejścia)	
				tys. zł	%	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL					T;N;N/EL
<b>A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI</b>																					
<b>A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodna z systematyką)</b>																					
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00			
w tym wspomagająca		0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00			
w tym na rzecz przejścia		0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	E		
<b>A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)</b>																					
		tys. zł	%	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL												
Produkcja sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną budynków	CCM 3.5	234	0,83	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,67			
Zastosowanie betonu w inżynierii lądowej	CE 3.5	460	1,64	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL									-			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1.   CE 3.1	22 590	80,43	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL									75,29			
Montaż, konserwacja i naprawa systemów technologii energii odnawialnej	CCM 7.6	1 143	4,07	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									6,37			
Renowacja istniejących budynków	CCM 7.2   CE 3.2	546	1,94	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									4,82			
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		24 972	88,92	87,28%	0%	0%	1,64%	0%	0%									87,15	n/d		
Razem (A.1.+A.2.)		24 972	88,92															87,15	n/d		
<b>B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI</b>																					
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki (B)		3 113	11,08																		
Razem (A+B)		28 085	100																		

	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
<b>CCM</b>	0,00%	80,43%
<b>CCA</b>	0,00%	0,00%
<b>WTR</b>	0,00%	0,00%
<b>CE</b>	0,00%	0,00%
<b>PPC</b>	0,00%	0,00%
<b>BIO</b>	0,00%	0,00%

Tabela 3: Odsetek wydatków operacyjnych zgodnego z systematyką

Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Wydatki operacyjne (wartość bezwzględna)	Część wydatków	Kryteria dotyczące istotnego wkładu											Kryteria dotyczące zasady „nie wyrządza poważnych szkód”			Udział procentowy wydatków operacyjnych zgodnego z systematyką, rok 2024	Kategoria (działalność wspomagająca lub)	Kategoria (działalność na rzecz przejścia)
				Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenie	Bioróżnorodność i ekosystemy	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zanieczyszczenie	Bioróżnorodność i ekosystemy	Minimalne gwarancje				
				T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL			
<b>A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI</b>																				
<b>A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodna z systematyką)</b>																				
Wydatki operacyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00		
w tym wspomagająca		0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00		
w tym na rzecz przejścia		0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00		
<b>A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)</b>																				
		tys. zł	%	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Produkcja sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną budynków	CCM 3.5	557	0,89	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,76		
Zastosowanie betonu w inżynierii lądowej	CE 3.5	985	1,57	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL									-		
Budowa nowych budynków	CCM 7.1.   CE 3.1	53 779	85,58	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL									84,77		
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	48	0,08	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,13		
Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		55 779	88,11	86,54%	0,00%	0,00%	1,57%	0,00%	0,00%									85,66	n/d	
Razem (A.1.+A.2.)		55 369	88,11															85,66	n/d	
<b>B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI</b>																				
Wydatki operacyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki (B)		7 472	11,89																	
Razem (A+B)		62 841	100																	

	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
<b>CCM</b>	0,00%	85,58%
<b>CCA</b>	0,00%	0,00%
<b>WTR</b>	0,00%	0,00%
<b>CE</b>	0,00%	0,00%
<b>PPC</b>	0,00%	0,00%
<b>BIO</b>	0,00%	0,00%

## 9.2. E1 ZMIANA KLIMATU

### 9.2.1. ESRS 2 SBM-3 – Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

W ramach przeglądu analizy istotnych wpływów, ryzyk i szans przeprowadzonego w 2025 roku Grupa dokonała ponownej oceny ryzyk klimatycznych związanych z transformacją w kierunku gospodarki niskoemisyjnej. Wcześniej zidentyfikowane istotne ryzyka przejścia pozostają aktualne i nadal są monitorowane w ramach systemu zarządzania ryzykiem. Dodatkowo, w wyniku przeglądu zidentyfikowano nowe istotne ryzyko przejścia związane ze zmianami regulacyjnymi wynikającymi z polityki klimatycznej UE. Ryzyko dotyczy potencjalnego wzrostu kosztów operacyjnych w łańcuchu dostaw w związku z wprowadzaniem nowych podatków środowiskowych, systemów opłat za emisje oraz rozszerzonych obowiązków raportowych. Ryzyko to występuje głównie w części upstream łańcucha wartości i może wpływać na strukturę kosztów oraz decyzje dotyczące zarządzania zakupami. Ryzyko to zostało włączone do katalogu istotnych ryzyk klimatycznych i jest analizowane w kontekście jego potencjalnego wpływu na koszty operacyjne.

Grupa zidentyfikowała ryzyka przejścia związane z klimatem, które zostały zebrane w poniżej tabeli. Nie zidentyfikowano istotnych ryzyk fizycznych.

Zagadnienie ESRS	Zagadnienie zidentyfikowane w badaniu istotności	Krótki opis ryzyka	Rodzaj ryzyka	Komentarz
E1 Zmiana klimatu	Łagodzenie zmian klimatu	Trudności związane z dostępnością technologii niskoemisyjnych w łańcuchu dostaw.	przejścia	Ryzyko wynika ze zmian w regulacjach, technologii i trendów rynkowych.
	Łagodzenie zmian klimatu	Zmiany oczekiwań klientów w zakresie technologii budowlanych.	przejścia	Ryzyko wynikające ze zmieniających się preferencji klientów względem konkurencyjnych rozwiązań z zakresu budownictwa zrównoważonego.
	Łagodzenie zmian klimatu	Wzrost cen uprawnień do emisji CO <sub>2</sub> przy produkcji cementu i stali.	przejścia	Ryzyko wynikające z zaostrzenia polityki klimatycznej UE.
	Łagodzenie zmian klimatu	Wzrost kosztów operacyjnych w łańcuchu dostaw związku ze zmianami w prawie, podatkach, systemach opłat i obowiązkach sprawozdawczych.	przejścia	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych w łańcuchu dostaw wynikający ze zmian regulacyjnych.
E1 Zmiana klimatu	Energia	Wzrost kosztu surowców w związku ze zmianami kosztów nośników energii.	przejścia	Ryzyko wynikające ze wzrostu cen surowców w wyniku transformacji energetycznej gospodarki.

Analiza odporności objęła kluczowe elementy modelu biznesowego Grupy Pekabex, w szczególności obszary działalności najbardziej narażone na ryzyka klimatyczne. Uwzględniono zarówno ryzyka fizyczne, takie jak ekstremalne zjawiska pogodowe i potencjalne zakłócenia w dostawach, jak i ryzyka przejścia, obejmujące m.in. regulacje związane z dekarbonizacją, zmiany preferencji klientów, zmiany technologiczne oraz koszty emisji. Wyniki analizy zostały wykorzystane do oceny odporności strategii i modelu biznesowego Grupy na zidentyfikowane istotne ryzyka i szanse klimatyczne. Analiza ryzyk przejścia została przeprowadzona w oparciu o scenariusze klimatyczne opracowane przez: Międzynarodową Agencję Energetyczną (IEA): Net Zero Emissions by 2050 Scenario (NZE2050) oraz Sustainable Development Scenario (SDS) oraz Network for Greening the Financial System (NGFS): Net Zero 2050 i Delayed Transition. Scenariusze te różnią się tempem wdrażania polityk klimatycznych, poziomem regulacji i zmianami technologicznymi. Dla celów analizy przyjęto perspektywę do 2030 i 2050 roku. W ramach analizy uwzględniono m.in. zdarzenia przejścia wskazane w tabeli AR 12 wg podziału na polityczne i prawne, technologiczne, rynkowe, związane z reputacją.

W ramach analizy narażenia na ryzyka fizyczne związane ze zmianą klimatu Grupa przeprowadziła ocenę scenariuszową, wykorzystując narzędzia Klimada 2.0, Copernicus Emergency Management oraz DWD KlimaAtlas. Analiza objęła wszystkie lokalizacje prowadzenia działalności i została przeprowadzona w oparciu o scenariusz wysokiej emisji RCP 8.5 dla dekady 2021–2030. Weryfikowano m.in. ryzyko suszy, upałów, powodzi, chłódów, deficytu wody i pożarów. Ocena została przeprowadzona na poziomie powiatowym lub punktowym (w zależności od narzędzia) i uwzględniała lokalizacje sąsiadujące z obszarami Natura 2000. Dodatkowo analiza ryzyk fizycznych uwzględniała możliwość wystąpienia zakłóceń w dostawach

wynikających z ekstremalnych zjawisk pogodowych oraz zmian warunków klimatycznych oddziałujących na kluczowe elementy łańcucha dostaw Grupy. Wyniki stanowią podstawę do identyfikacji lokalizacji szczególnie wrażliwych oraz planowania działań adaptacyjnych.

Analiza odporności została przeprowadzona w 2024 roku podczas procesu analizy podwójnej istotności przez Komisję ds. zrównoważonego rozwoju oraz ekspertów przy współudziale ekspertów wewnętrznych z różnych działów i zewnętrznych. Wyniki analizy odporności modelu biznesowego wykazały, że strategia Grupy Pekabex wykazuje umiarkowaną odporność w scenariuszach IEA i NGFS, pod warunkiem dalszych inwestycji w zrównoważony rozwój. Analiza wskazała na możliwość stopniowego dostosowywania strategii i modelu biznesowego Grupy do wyzwań związanych ze zmianą klimatu w perspektywie 2030 i 2050, w szczególności poprzez ukierunkowanie nakładów inwestycyjnych na modernizację aktywów, poprawę efektywności energetycznej, ograniczanie emisyjności procesów, rozwój kompetencji pracowników oraz poszukiwanie rozwiązań ograniczających ślad węglowy oferowanych produktów i usług. Jednocześnie utrzymanie odporności modelu biznesowego w dłuższym horyzoncie będzie zależeć od zapewnienia dostępu do finansowania na akceptowalnych warunkach oraz od zdolności Grupy do dalszego dostosowywania procesów i oferty do oczekiwań rynku oraz wymogów transformacji klimatycznej. Kluczowe działania adaptacyjne powinny obejmować: zwiększenie efektywności energetycznej, analizę możliwości rozwoju produktów i rozwiązań o niższym śladzie węglowym, wdrożenie systemów monitoringu i zbierania danych w łańcuchu wartości oraz aktywne zarządzanie ryzykiem zrównoważonego rozwoju.

### **9.2.2. E1-1 Plan transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu**

Grupa nie przedstawia planu transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu w sprawozdaniu za 2025 rok. Na dzień sporządzenia ujawnienia Grupa nie przyjęła formalnego planu transformacji zgodnego z wymaganiami ESRS. W poprzednim okresie sprawozdawczym Grupa wskazała zamiar przyjęcia planu transformacji w perspektywie 3 lat. W 2025 roku założenie to zostało poddane ponownej analizie, w szczególności ze względu na zmieniające się otoczenie regulacyjne, potrzebę zapewnienia kompletności i jakości danych emisyjnych, uwarunkowania technologiczne działalności Grupy oraz konieczność powiązania potencjalnego planu z realnymi możliwościami inwestycyjnymi i finansowymi. Grupa analizuje możliwość opracowania i ujawnienia planu transformacji w kolejnych okresach sprawozdawczych.

### 9.2.3. E1-2 Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

Grupa przyjęła w 2022 roku Politykę Klimatyczną, która definiuje cele i wskazuje działania w zakresie podejścia do ryzyk klimatycznych związanych z łagodzeniem zmian klimatu i energią oraz szans związanych z dostarczaniem mniej emisyjnych rozwiązań, a także minimalizacji negatywnych wpływów wynikających z działalności sektora budowlanego. Dokument odnosi się do:

- Implementacji innowacyjnych rozwiązań, mających na celu obniżenie emisji bezpośrednich, zarówno dla organizacji jak i produktu.
- Wprowadzania produktów lub usług związanych z działalnością przyczyniającą się do łagodzenia skutków zmian klimatu lub przystosowania się do tych zmian poprzez m. in. stosowanie niskoemisyjnych materiałów do produkcji.
- Modernizacji floty samochodowej – rozwój elektromobilności.
- Ciągłej poprawy efektywności energetycznej na rzecz ograniczenia lub nie zwiększania stopnia zużycia paliw i energii, ale również zwiększenie udziału energii odnawialnej w zużyciu energii ogółem.
- Inwestowania we własne zielone źródła energii odnawialnej – montaż paneli fotowoltaicznych na dachach zakładów produkcyjnych należących do Grupy.

Powyższa Polityka obejmuje łańcuch wartości Grupy na niższym i wyższym szczeblu. Za jej wdrożenie odpowiedzialny jest Zarząd Grupy Pekabex.

Przyjęta Polityka Klimatyczna Grupy nie określa konkretnych wskaźników weryfikujących postępy w realizacji zakładanych celów, jednakże Grupa pracuje nad uszczegółowieniem i ustaleniem mierników. Polityka Klimatyczna jest dostępna na stronie internetowej Grupy.

### 9.2.4. E1-3 Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej

Grupa Pekabex podejmuje działania ukierunkowane na ograniczanie negatywnego wpływu na klimat oraz zmniejszanie śladu węglowego swojej działalności. Działania te obejmują zarówno inicjatywy dotyczące działalności własnej Grupy, w tym zużycia energii i paliw, jak również rozwój rozwiązań produktowych, materiałowych i technologicznych wspierających ograniczanie emisyjności w całym łańcuchu wartości. Działania realizowane są w szczególności w odpowiedzi na zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka i szanse związane ze zmianą klimatu. Grupa podejmuje działania na rzecz łagodzenia zmiany klimatu we wszystkich lokalizacjach swojej działalności, o ile przy opisie konkretnego działania nie wskazano inaczej.

#### **Działania podjęte w 2025 roku w celu mitygacji negatywnych wpływów związanych z wykorzystywaniem konwencjonalnych źródeł energii przy produkcji.**

W odpowiedzi na istotny wpływ związany z wykorzystywaniem konwencjonalnych źródeł energii przy produkcji Grupa prowadzi działania ukierunkowane na zwiększanie udziału energii odnawialnej w działalności własnej oraz ograniczanie emisji gazów cieplarnianych w zakresie 2.

Działania te obejmowały:

- eksploatację uruchomionych już paneli fotowoltaicznych w lokalizacjach Grupy w Poznaniu, Gdańsku i Mszczonowie,
- kontynuację inwestycji w panele fotowoltaiczne na dachach zakładów produkcyjnych,
- przeprowadzenie analizy formalno-prawnej pod kolejne inwestycje w panele fotowoltaiczne,
- uzyskanie w 2025 roku warunków przyłączenia dla kolejnej instalacji fotowoltaicznej w Poznaniu,
- planowane dalsze inwestycje w instalacje PV oraz przyłączenie posiadanych instalacji do sieci.

Działania te mają na celu obniżenie śladu węglowego poprzez samodzielną produkcję energii elektrycznej, ograniczenie zużycia energii ze źródeł konwencjonalnych oraz zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w koszyku energetycznym Grupy. Skuteczność działań w tym obszarze monitorowana jest poprzez analizę udziału odnawialnych źródeł energii w koszyku energetycznym.

#### **Działania podjęte w 2025 roku w celu mitygacji negatywnych wpływów związanych z intensywnością emisji w zakresie działalności zakładów produkcyjnych Grupy.**

W odpowiedzi na istotny wpływ związany z intensywnością emisji w działalności zakładów produkcyjnych Grupa realizuje działania zwiększające efektywność energetyczną oraz ograniczające emisje gazów cieplarnianych w zakresach 1 i 2.

Działania te obejmowały:

- odzysk ciepła poprzez wykorzystanie ciepłego powietrza ze sprężarek do ogrzewania hali,
- dogrzewanie kruszyw ciepłem pochodzącym z procesu technologicznego (wykorzystaniu energii odpadowej),
- stosowanie izolowanych stołów produkcyjnych w celu obniżenia strat ciepła,
- ogrzewanie hal produkcyjnych przy zastosowaniu paliwa o mniejszej emisyjności,

- modernizację istniejących maszyn i urządzeń oraz zakup nowoczesnych urządzeń do produkcji prefabrykatów.

Działania te służą ograniczeniu zużycia energii, zmniejszeniu strat ciepła, redukcji zapotrzebowania na paliwa kopalne oraz poprawie efektywności procesów produkcyjnych, co wspiera ograniczanie emisyjności działalności własnej Grupy.

W odpowiedzi na istotny wpływ związany z intensywnością emisji w zakresie 3 Grupa podejmuje działania dotyczące stosowanych materiałów, transparentności środowiskowej produktów oraz rozwoju rozwiązań wspierających ograniczanie emisyjności w łańcuchu wartości.

Działania te obejmowały:

- wprowadzanie produktów i usług przyczyniających się do łagodzenia skutków zmian klimatu poprzez stosowanie niskoemisyjnych materiałów do produkcji,
- korzystanie z bazy niskoemisyjnych materiałów wykorzystywanych zarówno w procesie produkcyjnym, jak i budowlanym, w oparciu o deklaracje EPD dostawców,
- opracowanie nowych deklaracji środowiskowych produktu (EPD) dla wybranych prefabrykatów betonowych, co umożliwi ocenę wpływu środowiskowego produktów w całym cyklu życia, w tym analizę śladu węglowego, i stanowią narzędzie wspierające identyfikację obszarów o najwyższej emisyjności w produktach Grupy.

Działania te mają na celu ograniczanie śladu węglowego produktów, zwiększanie dostępności danych środowiskowych dla klientów oraz wspieranie wyboru rozwiązań o niższym wpływie klimatycznym w całym cyklu życia produktu.

#### **Działania podjęte w 2025 roku w celu mitygacji istotnego negatywnego wpływu związanego z brakiem wystarczających rozwiązań technologicznych w zakresie obniżania emisji produkcji materiałów budowlanych.**

W odpowiedzi na istotny wpływ związany z brakiem wystarczających rozwiązań technologicznych w zakresie obniżania emisji produkcji materiałów budowlanych Grupa kontynuowała i rozwijała prace badawczo-rozwojowe oraz uruchamiała projekty pilotażowe ukierunkowane na rozwój bardziej efektywnych środowiskowo rozwiązań w obszarze prefabrykacji.

Działania te obejmowały:

- badania nad zastosowaniem technologii ultradźwiękowej aktywacji mieszanki betonowej w celu poprawy dyspersji cząstek spoiwa oraz zwiększenia efektywności hydratacji cementu, z analizą możliwości redukcji ilości cementu bez pogorszenia parametrów wytrzymałości wczesnej,
- prace nad nową recepturą betonu ekspansywnego umożliwiającej wykorzystanie efektu sprężenia chemicznego w cienkościennych elementach elewacyjnych, co może przyczynić się do ograniczenia ilości betonu potrzebnego do produkcji 1 m<sup>2</sup> ściany prefabrykowanej,
- przeprowadzenie badań sztywności skrętniej zamocowania elementów belkowych na głowicy słupa prefabrykowanego, które mogą pozwolić na zmniejszenie objętości betonu oraz ilości stali zbrojeniowej przy zachowaniu wymaganych parametrów bezpieczeństwa i sztywności konstrukcji,
- kontynuację współpracy z Politechniką Gdańską w ramach projektu WECHULL+ „Zrównoważony materiał betonowy do zastosowania w ulepszonych konstrukcjach nośnych dla technologii energii odnawialnej na morzu”,
- realizację działań w ramach projektów współfinansowanych z funduszy UE, w tym projektów dotyczących innowacyjnego systemu prefabrykowanych hal przemysłowych oraz cienkościennych ścian trójwarstwowych dla budownictwa pasywnego.

Część działań była realizowana w ramach projektów współfinansowanych z funduszy Unii Europejskiej i w okresie sprawozdawczym znajdowały się na różnym etapie zaawansowania. Projekt „Opracowanie w ramach prac B+R innowacyjnego systemu budownictwa prefabrykowanych hal przemysłowych opartego o autorskie rozwiązania materiałowe, konstrukcyjne i informatyczne PEKABEX BET S.A. wraz ze stworzeniem proekologicznej zautomatyzowanej technologii produkcji” znajdował się w roku sprawozdawczym w fazie realizacji i obejmuje moduł badawczo-rozwojowy, moduł wdrożeniowy oraz moduł zazielenienia, przy czym jego realizację zaplanowano do 30 października 2027 roku. Z kolei projekt „Innowacyjny system prefabrykowanych cienkościennych ścian trójwarstwowych dla budownictwa pasywnego wykorzystujący metodę sprężenia chemicznego na bazie mieszanek CSA” pozostawał w fazie realizacji modułu badawczo-rozwojowego, a jego zakończenie planowane jest na 31 marca 2027 roku. W przypadku projektu WECHULL+ pt. „Zrównoważony materiał betonowy do zastosowania w ulepszonych konstrukcjach nośnych dla technologii energii odnawialnej na morzu”, działania po stronie Pekabex rozpoczęły się zgodnie z harmonogramem pod koniec 2025 roku. Projekt jest realizowany w ramach programu Clean Energy Transition Partnership (CETP), współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej. Pekabex uczestniczy w projekcie jako partner, przy czym środki na realizację prac Grupy są rozliczane zgodnie z przyjętym modelem współpracy z Politechniką Gdańską. Realizacja projektu przebiega zgodnie z przyjętymi założeniami, a jego zakończenie przewidziano na grudzień 2026 roku.

Ze względu na etap rozwoju części opisanych rozwiązań, ich skuteczność jest obecnie oceniana przede wszystkim jakościowo, natomiast ilościowa ocena efektów będzie możliwa po zakończeniu odpowiednich etapów badań, prac rozwojowych lub wdrożenia.

Działania te mają na celu ograniczanie materiałochłonności, zużycia cementu, zużycia surowców oraz pośrednio emisyjności procesu produkcji prefabrykatów i oferowanych produktów. Grupa ocenia, że wskazane działania wspierają realizację planu transformacji klimatycznej poprzez rozwój rozwiązań sprzyjających ograniczeniu negatywnego wpływu środowiskowego swojej działalności.

**Działania podjęte w 2025 roku w celu mitygacji ryzyka związanego z potencjalną zmianą oczekiwań klientów w zakresie technologii budowlanych.**

W odpowiedzi na istotne ryzyko związane z potencjalną zmianą oczekiwań klientów w zakresie technologii budowlanych Grupa podejmuje działania służące zwiększaniu transparentności wpływu środowiskowego produktów oraz dostosowaniu oferty do rosnącego znaczenia niskoemisyjnych technologii budowlanych.

Działania te obejmowały:

- korzystanie z bazy niskoemisyjnych materiałów wykorzystywanych w procesie produkcyjnym i budowlanym w oparciu o deklaracje EPD dostawców,
- opracowanie nowych deklaracji środowiskowych produktu (EPD) dla wybranych prefabrykatów betonowych,
- certyfikacja Concrete Sustainability Council (CSC) - certyfikacja wspiera zwiększenie przejrzystości informacji o zrównoważonych praktykach stosowanych w produkcji, odpowiada na rosnące znaczenie kryteriów środowiskowych i odpowiedzialnego pozyskiwania w procesach zakupowych klientów,
- rozwój „Zielonych standardów Grupy Pekabex”,
- udział w projekcie ProCirCon - – Developing Professional Competencies for Circular Construction, realizowanym z partnerami z Niemiec, Polski, Bułgarii, Włoch i Finlandii, który ma rozwijać kompetencje zawodowe w zakresie budownictwa o obiegu zamkniętym. Celem „ProCirCon” jest wyposażenie osób uczących się w zawodach budowlanych w kompetencje związane z budownictwem cyrkularnym. Projekt opiera się na podejściu obejmującym cały cykl życia budynku i przekłada zagadnienia zrównoważonego rozwoju na praktykę.
- udział w projekcie FOCA (Free of Carbon Architecture), wspierającym szacowanie śladu węglowego budynków oraz gromadzenie danych środowiskowych dotyczących materiałów budowlanych, Pekabex, jako członek Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego PLGBC, uczestniczył w inicjatywach branżowych wspierających dekarbonizację sektora budownictwa, projekt zakończył się w maju 2025 roku.

**Działania podjęte w 2025 roku w celu mitygacji ryzyka związanego ze wzrostem kosztów operacyjnych w łańcuchu dostaw wynikający ze zmian regulacyjnych.**

W odpowiedzi na istotne ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych w łańcuchu dostaw wynikającym ze zmian regulacyjnych Grupa podjęła działania obejmowały:

- wdrożenie monitoringu ekspozycji na zmiany regulacyjne,
- identyfikację obowiązków regulacyjnych dotyczących importowanych materiałów, dostawców oraz dokumentacji wymaganej w łańcuchu dostaw,
- przegląd importowanych materiałów objętych mechanizmem CBAM,
- dywersyfikację dostawców,
- modelowanie wpływu zmian opłat, podatków i innych kosztów w celu ograniczenia ekspozycji na rosnące koszty regulacyjne.

Działania te mają na celu ograniczenie narażenia Grupy na wzrost kosztów związanych z transformacją regulacyjną i dekarbonizacją łańcucha dostaw.

**Działania podjęte w 2025 roku w celu wykorzystania szansy związanej z zastosowaniem niskoemisyjnej technologii**

W odpowiedzi na istotną szansę związaną z zastosowaniem niskoemisyjnej technologii Grupa dostosowała swoją ofertę rynkową poprzez rozwój „Zielonych standardów Grupy Pekabex”, które uwzględniają informacje o zastosowaniu m.in. niskoemisyjnego cementu. Działanie to ma na celu zwiększenie zdolności Grupy do oferowania rozwiązań odpowiadających na rosnące zapotrzebowanie rynku na technologie o niższym wpływie klimatycznym.

**Działania podjęte w 2025 roku w celu wykorzystania szans związanych z oferowaniem produktów prefabrykowanych do konstrukcji dachowych, zwiększających odporność na gwałtowne zjawiska pogodowe.**

W odpowiedzi na istotną szansę związaną z oferowaniem produktów prefabrykowanych do konstrukcji dachowych zwiększających odporność na gwałtowne zjawiska pogodowe Grupa prowadzi badania nad rozwojem i ulepszaniem właściwości technologii prefabrykacji betonowej. Działania te wspierają rozwój oferty produktowej odpowiadającej na potrzeby klientów związane z trwałością i odpornością rozwiązań budowlanych w zmieniających się warunkach klimatycznych.

Ze względu na charakter części działań oraz brak wystarczających danych referencyjnych nie jest obecnie możliwe przedstawienie wyników w postaci osiągniętej lub oczekiwanej redukcji emisji gazów cieplarnianych. Działania te wspierają jednak rozwój narzędzi i metodologii umożliwiających liczenie śladu węglowego produktów oraz podejmowanie decyzji sprzyjających ograniczaniu emisji.

Skuteczność działań jest monitorowana z wykorzystaniem odpowiednich wskaźników środowiskowych, w przypadkach, w których możliwe jest ich wiarygodne wyznaczenie, natomiast dla działań będących na etapie prac badawczo-rozwojowych lub wdrożeniowych ocena skuteczności może mieć również charakter jakościowy.

### Zasoby i nakłady

Na realizację wskazanych działań Grupa angażowała zasoby badawczo-rozwojowe, laboratoryjne, projektowe i techniczne, a także zasoby kadrowe związane ze współpracą z jednostkami naukowymi i badawczymi.

Koszty realizacji działań są planowane w cyklach rocznych podczas budżetowania poszczególnych działów w spółkach Grupy. Nakłady przeznaczone na działalność związaną ze zrównoważonym rozwojem zostały opisane w punkcie ESRS 2 SBM-1. W roku sprawozdawczym nakłady inwestycyjne związane z inwestycją w panele fotowoltaiczne wyniosły 1 143 tys. zł (KPI Capex) oraz 1 953 tys. zł (środki trwałe w budowie – nota 6 SSF), a wartość nakładów poniesionych w roku sprawozdawczym na działania w zakresie B+R wyniosła: 10 126 tys. zł (zakup maszyn i urządzeń niezbędnych do prowadzenia prac B+R wykazane w nakładach inwestycyjnych Capex oraz zwiększeniach na środki trwałe - nota 5 SSF); 19 486 tys. zł (jako wartość środków trwałych i WNIp w trakcie wytwarzania - nota 5 i 6 SSF).

Grupa rozwija podejście do identyfikacji i agregacji wydatków związanych z działaniami na rzecz łagodzenia zmiany klimatu. W związku z tym prezentowane informacje obejmują wydatki zidentyfikowane na dzień sporządzenia ujawnienia i mogą nie odzwierciedlać jeszcze pełnej wartości wszystkich działań. Grupa stosuje podejście, zgodnie z którym wydatki związane z projektami B+R są przypisywane do odpowiednich wskaźników Taksonomii UE zależnie od ich charakteru i sposobu ujęcia księgowego. Oznacza to, że nie wszystkie wydatki związane z działaniami wspierającymi transformację klimatyczną są prezentowane w KPI CapEx; część z nich może zostać ujęta w KPI OpEx, a część może pozostawać poza zakresem danego wskaźnika.

Realizacja zaplanowanych działań na kolejne lata wymaga zapewnienia odpowiednich zasobów finansowych i operacyjnych. Grupa wykorzystuje środki własne oraz wybrane źródła finansowania zewnętrznego, w tym dofinansowanie ze środków UE, dostępność i alokacja zasobów mogą wpływać na harmonogram oraz zakres realizacji części działań wspierających transformację klimatyczną.

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

Na dzień sprawozdawczy Grupa Pekabex nie ustanowiła mierzalnych, terminowych celów dotyczących łagodzenia zmiany klimatu ani przystosowania się do niej w rozumieniu ESRS. Grupa posiada wartości bazowe dla wybranych wskaźników związanych z klimatem i wykorzystuje je do monitorowania skuteczności podejmowanych działań, jednak nie określiła dotychczas docelowego poziomu ambicji ani szczegółowej ścieżki dojścia dla formalnych celów klimatycznych. Wynika to z utrzymującej się niepewności dotyczącej otoczenia makroekonomicznego i geopolitycznego, a także z trudnej sytuacji sektora budowlanego w Polsce i Europie, co ogranicza możliwość wiarygodnego ustalenia realistycznych i mierzalnych zobowiązań długoterminowych oraz pośrednich. Zgodnie z przyjętą Polityką Klimatyczną, Grupa postrzega neutralność klimatyczną do 2050 roku jako długoterminowy kierunek strategiczny, jednak na dzień sprawozdawczy nie przełożyła tego kierunku na formalne, mierzalne cele klimatyczne w rozumieniu ESRS. Grupa analizuje możliwość ustanowienia w przyszłości formalnych celów klimatycznych, w tym celów odnoszących się do łagodzenia zmiany klimatu i przystosowania się do niej, po uzyskaniu większej przewidywalności co do warunków rynkowych i operacyjnych oraz możliwości określenia wiarygodnej ścieżki realizacji.

Niezależnie od braku formalnych celów zgodnych z ESRS, Grupa w ramach systemu zarządzania środowiskowego zgodnego z ISO 14001 monitoruje skuteczność swoich polityk i działań odnoszących się do zidentyfikowanych istotnych wpływów, ryzyk i szans klimatycznych. Monitoring obejmuje w szczególności udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii, całkowite zużycie energii, wolumen energii odnawialnej produkowanej samodzielnie, całkowite emisje gazów cieplarnianych w zakresach 1, 2 i 3 oraz intensywność emisji gazów cieplarnianych w przeliczeniu na przychody netto, z wykorzystaniem ustalonych wartości bazowych z roku 2024.

### 9.2.6. E1-5 Zużycie energii i koszty energetyczny

Grupa prowadzi działalności w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat tj. produkcja wyrobów budowlanych z betonu (NACE: 23.61) oraz roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (NACE: 41.2), które zostały wymienione w sekcjach A–H i L załącznika I do rozporządzenia (WE) nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady<sup>18</sup> (zgodnie z definicją w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2022/1288.

Pomiar zużycia energii (miernik) oparto na danych z bezpośrednich odczytów z legalizowanych liczników energii, podlegających okresowej certyfikacji, oraz na ewidencji zużycia wynikającej z faktur kosztowych.

W poniższej tabeli zaprezentowano dane o zużyciu energii w 2025 oraz w roku bazowym 2024 roku w Grupie Pekabex.

Całkowite zużycie energii w Grupie Pekabex według źródeł pochodzenia	Jednostka	2025	2024
Zużycie paliwa z węgla i produktów węglowych	MWh	-	-
Zużycie paliwa z ropy naftowej i produktów naftowych	MWh	13 856,44	15 319,89
Zużycie paliwa z gazu ziemnego	MWh	2 992,26	2 798,53
Zużycie paliwa z innych źródeł kopalnych	MWh	-	-
Zużycie zakupionych lub pozyskanych energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodzenia ze źródeł kopalnych	MWh	9 597,11	8 968,71
<b>Całkowite zużycie energii ze źródeł kopalnych</b>	<b>MWh</b>	<b>26 445,81</b>	<b>27 087,13</b>
Udział źródeł kopalnych w całkowitym zużyciu energii	%	97,97	97,82
Zużycie energii ze źródeł jądrowych	MWh	-	-
Udział energii ze źródeł jądrowych w całkowitym zużyciu energii	%	-	-
Zużycie paliwa ze źródeł odnawialnych, w tym z biomasy (obejmujące również odpady przemysłowe i komunalne pochodzenia biologicznego, biogaz, wodór odnawialny itd.)	MWh	-	-
Zużycie zakupionych lub pozyskanych energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodu ze źródeł odnawialnych	MWh	-	-
Zużycie energii odnawialnej produkowanej samodzielnie bez użycia paliwa	MWh	547,836	602,46
<b>Całkowitego zużycia energii ze źródeł odnawialnych</b>	<b>MWh</b>	<b>547,836</b>	<b>602,46</b>
Udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii	%	2,03	2,18
<b>Całkowite zużycie energii</b>	<b>MWh</b>	<b>26 993,65</b>	<b>27 689,59</b>
<b>Energochłonność na podstawie przychodów netto<sup>19</sup></b>	<b>MWh/mln PLN</b>	<b>14,04</b>	<b>16,02</b>

Dane dotyczące zużycia energii i koszyka energetycznego zostały opracowane na podstawie danych ilościowych wynikających z faktur otrzymywanych cyklicznie od dostawców energii elektrycznej, ciepła, gazu i paliw dla poszczególnych lokalizacji Grupy. Zużycie energii zostało obliczone jako suma zużycia wykazanego na fakturach za poszczególne okresy rozliczeniowe, co do zasady miesięczne, z podziałem na nośniki energii i lokalizacje objęte zakresem raportowania, a następnie zagregowane na poziomie Grupy. Dane źródłowe wyrażone w jednostkach właściwych dla danego nośnika energii zostały przeliczone do wspólnej jednostki sprawozdawczej, tj. MWh, z zastosowaniem jednolitych współczynników konwersji, o ile dane z faktur były wykazane w innych jednostkach niż MWh.

Do zużycia energii odnawialnej zaliczono wyłącznie energię elektryczną wytworzoną we własnych instalacjach fotowoltaicznych i użytą na potrzeby własne Grupy. W okresie sprawozdawczym Grupa nie nabywała zakupionej energii odnawialnej potwierdzonej gwarancjami pochodzenia lub innymi równoważnymi instrumentami. Energia wprowadzona do sieci, jeśli wystąpiła, nie została ujęta jako zużycie własne energii odnawialnej.

W kalkulacji nie stosowano szacunków zużycia energii, ponieważ podstawę kalkulacji stanowiły dane z faktur od dostawców energii i paliw. Faktury otrzymywane są zasadniczo w cyklach miesięcznych, a dane z faktur zostały przypisane do okresu sprawozdawczego zgodnie z okresem zużycia wskazanym na danej fakturze. Ograniczeniem przyjętej metody jest zależność od kompletności i poprawności danych wskazanych na fakturach otrzymanych od dostawców.

<sup>19</sup> Nota nr 1 SSF

Pomiar miernika E1-5 nie został zatwierdzony ani zwalidowany przez zewnętrzny organ inny niż dostawca usług atestacyjnych.

### 9.2.7. E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych

Wyznaczenie inwentaryzacji emisji gazów cieplarnianych w Zakresach 1, 2 oraz 3 śladu węglowego za 2025 rok, odbyło się na podstawie wytycznych GHG Protocol. W akapicie „Standard kalkulacji” zostały zaprezentowane szczegółowe informacje dotyczące przyjętej metody kalkulacji.

Nazwa	Opis
<b>Granice raportowania emisji gazów cieplarnianych</b>	<b>Jednostka dominująca i jednostki powiązane</b>
Zakres raportowania emisji gazów cieplarnianych	Zakres 1 Zakres 2 (Market-Based) Zakres 2 (Location-Based) Zakres 3
Standard kalkulacji	Emisje zostały obliczone przy użyciu narzędzi opartych na metodologii GHG Protocol ( <a href="https://ghgprotocol.org/calculation-tools-and-guidance">https://ghgprotocol.org/calculation-tools-and-guidance</a> ). Kalkulacje obejmują siedem gazów cieplarnianych (CO <sub>2</sub> , CH <sub>4</sub> , N <sub>2</sub> O, HFCs, PFCs, SF <sub>6</sub> , NF <sub>3</sub> ) zgodnie z wytycznymi GHG. Wartości emisji wyrażono w tonach metrycznych ekwiwalentu dwutlenku węgla (MgCO <sub>2</sub> e).

Podsumowanie emisji w Zakresie 1, 2 i 3 śladu węglowego w grupie Pekabex przedstawiono w poniższej tabeli.

Obszar	Emisja CO <sub>2</sub> [MgCO <sub>2</sub> e] 2025	Emisja CO <sub>2</sub> [MgCO <sub>2</sub> e] 2024
<b>Zakres 1</b>	3 976,40	4 354,70
<b>Zakres 2 (Market-Based)</b>	6 980,67	6 454,64
<b>Zakres 2 (Location-Based)</b>	4 666,00	4 652,06
<b>Zakres 3</b>	123 871,89	167 657,38
<b>Suma emisji zakres 1,2,3 (Market-Based)</b>	134 828,96	178 466,72
<b>Suma emisji zakres 1,2,3 (Location-Based)</b>	132 514,29	176 664,14

W poniższej tabeli przedstawiono wyznaczone emisje w Zakresie 3 śladu węglowego za 2024 i 2025 rok w Grupie Pekabex, z podziałem na poszczególne kategorie.

Numer kategorii	Opis kategorii	Emisja CO <sub>2</sub> [MgCO <sub>2</sub> e] 2025	udział kategorii 2025	Emisja CO <sub>2</sub> [MgCO <sub>2</sub> e] 2024	udział kategorii 2024	zmiana r/r	zmiana r/r [%]
<b>Emisje w górze łańcucha dostaw (upstream)</b>							
<b>Kategoria 1</b>	Zakupione towary i usługi	100 638,94	81,24	120 437,61	71,84	(19 798,67)	(16,44)
<b>Kategoria 2</b>	Dobra kapitałowe	1 191,08	0,96	3 884,95	2,32	(2 693,87)	(69,34)
<b>Kategoria 3</b>	Działania związane z paliwami i energią (nieujęte w zakresie 1, lub 2)	1 833,67	1,48	1 993,65	1,19	(159,98)	(8,02)
<b>Kategoria 4</b>	Transport i dystrybucja wyższego szczebla	15 014,48	12,12	8 439,17	5,03	6 575,31	77,91
<b>Kategoria 5</b>	Odpady z eksploatacji	31,29	0,03	62,34	0,04	(31,05)	(49,81)
<b>Kategoria 6</b>	Podróże służbowe	283,06	0,23	198,99	0,12	84,07	42,25
<b>Kategoria 7</b>	Dojazdy pracowników	3 865,34	3,12	4 289,96	2,56	(424,62)	(9,90)
<b>Kategoria 8</b>	Aktywa leasingowane i dzierżawione wyższego szczebla	132,73	0,11	1 247,63	0,74	(1 114,90)	(89,36)

Numer kategorii	Opis kategorii	Emisja CO <sub>2</sub> [MgCO <sub>2</sub> e] 2025	udział kategorii 2025	Emisja CO <sub>2</sub> [MgCO <sub>2</sub> e] 2024	udział kategorii 2024	zmiana r/r	zmiana r/r [%]
<b>Emisje w dole łańcucha dostaw (downstream)</b>							
<b>Kategoria 11</b>	Użytkowanie sprzedanych produktów	-	-	26 038,93	15,53	(26 038,93)	(100)
<b>Kategoria 12</b>	Postępowanie z produktami po zakończeniu ich użytkowania	866,64	0,7	936,11	0,56	(69,47)	(7,42)
<b>Kategoria 13</b>	Aktywa leasingowane i dzierżawione niższego szczebla	14,67	0,01	128,03	0,08	(113,36)	(88,54)
<b>SUMA</b>		<b>123 871,89</b>	<b>100</b>	<b>167 657,38</b>	<b>100</b>	<b>(43 785,49)</b>	<b>(26,12)</b>

### Przebieg inwentaryzacji

W celu przeprowadzenia kalkulacji emisji gazów cieplarnianych w organizacji, przeprowadzono analizę, obejmującą kolejne etapy:

1. Identyfikacja źródeł emisji - Na początku określono obszary działalności organizacji, które mogą generować emisje. Przeprowadzona analiza pozwoliła przyporządkować poszczególne aktywności do odpowiednich kategorii i zakresów raportowania zgodnie z metodologią GHG Protocol. Oceniono również wagę poszczególnych danych, aby zapewnić rzetelność końcowych wyników.
2. Zgromadzenie kluczowych informacji - Następnie pozyskano dane dotyczące zużycia paliw, energii oraz innych czynników mających wpływ na emisję gazów cieplarnianych. Informacje te, posłużyły jako podstawa do dalszej analizy.
3. Wybór pasujących współczynników emisyjności - Aby móc określić poziom emisji, zastosowano odpowiednie współczynniki emisyjne dla poszczególnych rodzajów zużywanych zasobów. Pozwoliło to na precyzyjne określenie wpływu poszczególnych czynników na całkowity ślad węglowy organizacji.
4. Obliczenia i analiza wyników - Po ustaleniu kluczowych wartości dokonano przeliczeń, które pozwoliły określić łączny poziom emisji gazów cieplarnianych w organizacji. W analizie uwzględniono dane z 2025 roku, aby odzwierciedlić rzeczywisty wpływ działalności na środowisko.
5. Podsumowanie i opracowanie raportu - Wyniki inwentaryzacji zostały zestawione w końcowym raporcie. Dokument ten zawiera szczegółowe informacje dotyczące struktury emisji, interpretacji obliczeń oraz stanowi punkt wyjścia do dalszych działań mających na celu redukcję śladu węglowego organizacji.

### Granice kontroli operacyjnej

Raport realizowany jest w ramach Grupy Pekabex, w której jednostką dominującą jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. oraz spółki zależne podlegające konsolidacji.

Pekabex prowadzi swoją działalność w krajach europejskich (głównie Polska i Niemcy, gdzie zlokalizowane są zakłady produkcyjne), a raport swoim zakresem obejmuje wszystkie obiekty przedsiębiorstwa.

### Zastosowane mierniki

Pomiar zużycia paliw wykorzystywanych w działalności operacyjnej Grupy, stanowiących podstawę do wyliczenia emisji GHG w zakresie 1, został przeprowadzony na podstawie danych pochodzących z faktur zakupu. Dane fakturowe wykorzystywane do obliczenia emisji w zakresie 1 nie są bezpośrednio zatwierdzane przez niezależny organ zewnętrzny. Jednakże, faktury te są wystawiane przez certyfikowanych i koncesjonowanych dostawców paliw oraz gazu, działających zgodnie z krajowymi regulacjami (np. URE), oraz podlegających nadzorowi skarbowemu i energetycznemu.

Pomiar zużycia energii elektrycznej w zakresie 2 opiera się na danych pochodzących z faktur wystawianych przez operatorów systemu dystrybucyjnego (OSD) oraz dostawców energii elektrycznej. Faktury te bazują na rzeczywistych odczytach z liczników energii elektrycznej, które są urządzeniami legalizowanymi i zgodnymi z obowiązującymi przepisami prawa (m.in. ustawa Prawo energetyczne).

Dane wykorzystywane do obliczeń emisji w zakresie 3 nie są obecnie zatwierdzane przez organ zewnętrzny inny niż dostawca usług atestacyjnych. Emisje są obliczane na podstawie uznanych baz danych (EPD), metodologii GHG Protocol oraz wewnętrznych szacunków operacyjnych, które podlegają wewnętrznej weryfikacji.

### Stosowane współczynniki emisji

W celu oszacowania emisji gazów cieplarnianych organizacji, zastosowano współczynniki emisji pochodzące z uznanych i powszechnie stosowanych źródeł. Wybór tych danych opierał się na ich wiarygodności oraz zgodności z międzynarodowymi standardami raportowania.

Emisje w zakresie 1 (Scope 1) zostały obliczone na podstawie wskaźników intensywności emisji dla poszczególnych paliw, z wykorzystaniem bazy DEFRA UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting version 2025

Emisje w zakresie 2 (Scope 2) zostały obliczone:

- w przypadku metody rynkowej (market-based approach) z zastosowaniem wskaźnika emisji Residual mix, na podstawie Residual Mixes and European Attribute Mix of 2024. Zastosowanie współczynnika Residual mix wynika z faktu, że sprzedawcy energii nie przekazali danych dotyczących ilości energii OZE sprzedanej w postaci certyfikatów;
- w przypadku metody lokacyjnej (location-based approach) z zastosowaniem wskaźnika emisji zakupionej energii elektrycznej i ciepłej (ciepła sieciowego) według wskaźnika krajowego publikowanego przez KOBIZE i URE (wersja 2024).

Emisje w zakresie III (Scope 3) zostały oszacowane na podstawie wskaźników pochodzących z następujących źródeł: Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.4.0 by NAICS-6; Cornerstone Sustainability Data Initiative; Metadata Updated: October 14, 2025 DEFRA UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting version 2025, Benchmarking the Life-Cycle Environmental Performance of Buildings by Helena Gervasio oraz wysoko cytowanych publikacji naukowych.

Aby zapewnić jak najwyższą jakość obliczeń, wykorzystano kombinację różnych baz danych, ponieważ żadne pojedyncze źródło nie obejmowało pełnego zakresu wymaganych informacji. Proces selekcji współczynników emisji obejmował szczegółową weryfikację ich aktualności i spójności, a wszelkie rozbieżności zostały uwzględnione podczas analizy w celu zwiększenia precyzji wyników.

### Szczegółowe informacje dotyczące obliczania emisji zakresu 3

W celu zastosowania amerykańskich współczynników emisji gazów cieplarnianych wyrażonych w kg CO<sub>2</sub>e na dolara amerykańskiego z 2024 roku, wartości ekonomiczne podane w PLN z 2025 roku zostały przeliczone retrospektywnie z uwzględnieniem wskaźników inflacji:

Najpierw przeliczono wartość na 2024 rok, uwzględniając inflację 3,60%.

- Po uzyskaniu wartości w PLN odpowiadającej 2024 roku, dokonano konwersji na USD 2024 według średniego kursu 4,1012 PLN/USD.
- Emisje gazów cieplarnianych zakresu 3 jednostki nie są mierzone przy użyciu danych wejściowych pozyskanych od dostawców lub innych partnerów w łańcuchu wartości.

#### Źródła danych:

Inflacja w Polsce 2025: GUS (3,60%)

Kurs USD 2024: NBP (4,1012 PLN/USD)

Kurs USD 2025: NBP (4,2267 PLN/USD)

Kategoria	Przyjęte założenia dot. metodyki
<b>Emisje w górze łańcucha dostaw (upstream)</b>	
<b>1. Zakupione towary i usługi</b>	<p>Obliczenie emisji przeprowadzone zostało na podstawie wartości ekonomicznej produktów, z zastosowaniem odpowiednich współczynników emisji CO<sub>2</sub>e do wartości ekonomicznej. Dla niektórych pozycji w zestawieniu, dla których nie zidentyfikowano współczynników, obliczono emisję proporcjonalnie. Jednak elementy wchodzące w skład prefabrykatów zostały wykluczone z tego podejścia, a ich emisję obliczono na podstawie masy produktów, z wykorzystaniem współczynników emisji CO<sub>2</sub>e zawartych w EPD danych prefabrykatów.</p> <p>Emisja wynikająca z zużycia wody została obliczona na podstawie zużycia w m<sup>3</sup>, przy zastosowaniu odpowiednich współczynników emisji CO<sub>2</sub>e na objętość. Z wartości zużycia wody wyłączono ilość przeznaczoną na produkcję prefabrykatów.</p> <p>Emisje zostały oszacowane na podstawie wskaźników pochodzących z następujących źródeł: Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.4.0 by NAICS-6; Cornerstone Sustainability Data Initiative; Metadata Updated: October 14, 2025, DEFRA UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting version 2025); dokumentacji EPD.</p>
<b>2. Dobra kapitałowe</b>	<p>Obliczenie emisji zostało przeprowadzone na podstawie wartości ekonomicznej zakupionych aktywów, przy zastosowaniu odpowiednich współczynników emisji CO<sub>2</sub>e na jednostkę.</p> <p>Emisje zostały oszacowane na podstawie wskaźników pochodzących z następujących źródeł: Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.4.0 by NAICS-6; Cornerstone Sustainability Data Initiative; Metadata Updated: October 14, 2025</p>
<b>3. Działania związane z paliwami i energią (nieujęte w zakresie 1 lub 2)</b>	<p>Obliczenie emisji związanych z zakupem energii elektrycznej, ciepła sieciowego, oleju napędowego (w tym oleju opałowego), benzyny oraz LPG przy zastosowaniu odpowiednich współczynników emisji CO<sub>2</sub>e na jednostki (metodyka opisana bardziej szczegółowo w arkuszu kalkulacyjnym).</p>

Kategoria	Przyjęte założenia dot. metodyki
	Emisje zostały oszacowane na podstawie wskaźników pochodzących z następujących źródeł: DEFRA UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting version 2025 oraz wskaźników KOBIZE.
<b>4. Transport i dystrybucja wyższego szczebla</b>	Obliczenie emisji zostało przeprowadzone na podstawie wartości ekonomicznej usług transportowych, z zastosowaniem współczynników emisji CO <sub>2</sub> e na jednostkę. Emisje zostały oszacowane na podstawie wskaźników pochodzących z następujących źródeł: Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.4.0 by NAICS-6; Cornerstone Sustainability Data Initiative; Metadata Updated: October 14, 2025
<b>5. Odpady z eksploatacji</b>	Obliczenie emisji zostało przeprowadzone na podstawie masy odpadów, z zastosowaniem odpowiednich współczynników emisji CO <sub>2</sub> e na jednostkę. Zastosowane dane zostały przygotowane na podstawie Kart Przekazania Odpadów, następnie sporządzonych na tej podstawie Kart Ewidencji Odpadów oraz wewnętrznych zestawień. Emisje zostały oszacowane na podstawie wskaźników pochodzących z następujących źródeł: DEFRA UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting version 2025
<b>6. Podróże służbowe</b>	Obliczenie emisji zostało przeprowadzone na podstawie wartości ekonomicznej pozycji z zestawienia księgowego, przy zastosowaniu odpowiednich współczynników CO <sub>2</sub> e na jednostkę. Emisje zostały oszacowane na podstawie wskaźników pochodzących z następujących źródeł: Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.4.0 by NAICS-6; Cornerstone Sustainability Data Initiative; Metadata Updated: October 14, 2025
<b>7. Dojazdy pracowników</b>	Emisje zostały oszacowane na podstawie odległości między miejscem zamieszkania, a zakładem pracy pracowników, założonym z udziałem wykorzystywanych poszczególnych środków transportu wraz z zastosowaniem odpowiednich współczynników CO <sub>2</sub> e na jednostkę. Emisje z pracy zdalnej oszacowano na podstawie liczby pracowników na stałej pracy zdalnej, założonego czasu pracy w ciągu roku oraz wskaźnika emisyjności roboczogodziny pracy zdalnej. Emisje zostały oszacowane na podstawie wskaźników pochodzących z następujących źródeł: DEFRA UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting version 2025.
<b>8. Aktywa leasingowane i dzierżawione wyższego szczebla</b>	Obliczenie emisji zostało przeprowadzone na podstawie wartości ekonomicznej leasingowanych maszyn, urządzeń, samochodów oraz kontenerów, z zastosowaniem odpowiednich współczynników emisji CO <sub>2</sub> e na jednostkę. Emisje zostały oszacowane na podstawie wskaźników pochodzących z następujących źródeł: Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.4.0 by NAICS-6; Cornerstone Sustainability Data Initiative; Metadata Updated: October 14, 2025
<b>Emisje w dole łańcucha dostaw (downstream)</b>	
<b>9. Transport i dystrybucja niższego szczebla</b>	Nie dotyczy
<b>10. Przetwarzanie sprzedanych półproduktów</b>	Nie dotyczy
<b>11. Użytkowanie sprzedanych produktów</b>	Nie dotyczy
<b>12. Postępowanie z produktami po zakończeniu ich użytkowania</b>	Obliczenie emisji zostało przeprowadzone na podstawie masy sprzedanych prefabrykatów oraz współczynników CO <sub>2</sub> e na jednostkę zawartych w EPD poszczególnych typów prefabrykatów (C1-C4).
<b>13. Aktywa leasingowane i dzierżawione niższego szczebla</b>	Obliczenie emisji zostało przeprowadzone na podstawie powierzchni wynajmowanych od organizacji z zastosowaniem odpowiednich współczynników CO <sub>2</sub> e na jednostkę.
<b>14. Franczyzy</b>	Nie dotyczy
<b>15. Inwestycje</b>	Nie dotyczy

#### Wyznaczone emisje

Ze względu na integrację pionową działalności oraz specyfikę modelu biznesowego Grupa agreguje informacja na temat swoich emisji gazów cieplarnianych. Przepisanie emisji do pojedynczych jednostek zależnych, segmentów biznesowych, czy geograficznych obszarów działalności byłoby sztuczne i nieodzwierciedlające rzeczywistości operacyjnej. Z perspektywy

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za 2025 rok  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

zarządzania emisjami kluczowe dla Grupy są całkowite emisje i ich redukcja w skali całej Grupy, a nie emisje jednostkowe. W związku z tym Grupa koncentruje się na globalnych celach dekarbonizacji. W poniższej tabeli zaprezentowano wyznaczone emisje gazów cieplarnianych w Zakresach 1, 2 oraz 3 za okres 2025 roku i porównawczo za 2024 rok.

Obszar	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
<b>Emisje gazów cieplarnianych w zakresie 1</b>		
Emisje brutto gazów cieplarnianych w zakresie 1 [MgCO <sub>2</sub> e]	3 976,40	4 354,70
Udział emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1 z regulowanego systemu handlu emisjami [%]	-	-
<b>Emisje gazów cieplarnianych w zakresie 2</b>		
Emisje brutto gazów cieplarnianych w zakresie 2 (market-based) [MgCO <sub>2</sub> e]	6 980,67,60	6 454,64
Emisje brutto gazów cieplarnianych w zakresie 2 (location-based) [MgCO <sub>2</sub> e]	4 666,00	4 652,06
<b>Emisje gazów cieplarnianych w zakresie 3</b>		
Całkowite pośrednie emisje gazów cieplarnianych (zakres 3) [MgCO <sub>2</sub> e]	123 871,89	167 657,38
Kategoria 1 - Zakupione towary i usługi	100 638,94	120 437,61
Kategoria 2 - Dobra kapitałowe	1 191,08	3 884,95
Kategoria 3 - Działania związane z paliwami i energią (nieujęte w zakresie 1, lub 2)	1 833,67	1 993,65
Kategoria 4 - Transport i dystrybucja wyższego szczebla	15 014,48	8 439,17
Kategoria 5 - Odpady z eksploatacji	31,29	62,34
Kategoria 6 - Podróże służbowe	283,06	198,99
Kategoria 7 - Dojazdy pracowników	3 865,34	4 289,96
Kategoria 8 - Aktywa leasingowane i dzierżawione wyższego szczebla	132,73	1 247,63
Kategoria 9 - Transport i dystrybucja niższego szczebla	-	-
Kategoria 10 - Przetwarzanie sprzedanych półproduktów	-	-
Kategoria 11 - Użytkowanie sprzedanych produktów	-	26 038,93
Kategoria 12 - Postępowanie z produktami po zakończeniu ich użytkowania	866,64	936,11
Kategoria 13 - Aktywa leasingowane i dzierżawione niższego szczebla	14,67	128,03
Kategoria 14 - Franczyzy	-	-
Kategoria 15 - Inwestycje	-	-
<b>Całkowite emisje gazów cieplarnianych</b>		
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (market-based) [MgCO <sub>2</sub> e]	134 828,96	178 466,72
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (location-based) [MgCO <sub>2</sub> e]	132 514,29	176 664,14

Grupa w roku sprawozdawczym zidentyfikowała emisje biogenicznych ze spalania paliw tj. benzyny i oleju napędowego, który wynosiły 7,36 t CO<sub>2</sub>e/rok. W roku porównawczy 2024 Grupa nie dokonała identyfikacji tych emisji.

Grupa nie wytwarzała w 2025 roku biogenicznej emisji CO<sub>2</sub> ze spalania lub biodegradacji biomasy.

Emisje w zakresie 3, kategorii 11 „Użytkowanie sprzedanych produktów”, nie zostały wykazane za 2025 rok, ponieważ w okresie sprawozdawczym Grupa nie oddała do użytkowania żadnych budynków w ramach segmentu działalności deweloperskiej. W konsekwencji nie powstały emisje przypisane do tej kategorii. Spadek względem 2024 roku wynika z faktu, że w poprzednim okresie oddano do użytkowania trzy budynki, które zostały uwzględnione w kalkulacji emisji kategorii 11.

Intensywność emisji gazów cieplarnianych Grupy na skonsolidowane przychody netto za 2025 i 2024 rok

Wskaźnik	Jednostka	2025	2024
<b>Całkowite emisje gazów cieplarnianych (location-based) na przychody netto<sup>20</sup></b>	MgCO <sub>2</sub> e / mln PLN	68,89	102,24
<b>Całkowite emisje gazów cieplarnianych (market-based) na przychody netto<sup>20</sup></b>	MgCO <sub>2</sub> e / mln PLN	70,09	103,27

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

Grupa nie prowadziła zakupu jednostkowych offsetów ani Carbon Credits.

**9.2.9. E1-8 Wewnętrzne ustalanie opłat za emisję gazów cieplarnianych**

Grupa nie stosuje wewnętrznego systemu ustalania opłat za emisję gazów cieplarnianych.

**9.2.10. E1-9 Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem**

Grupa skorzystała z możliwości stopniowego wprowadzania wymogów ujawnieniowych zgodnie z dodatkiem C do ESRS 1, z uwzględnieniem przedłużenia przewidzianego w Rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2025/1416 z dnia 11 lipca 2025 r. W konsekwencji Grupa nie ujawnia w sprawozdaniu za 2025 rok przewidywanych skutków finansowych wynikających z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem.

<sup>20</sup> Nota nr 1 do SSF

## 9.3. E3 WODA I ZASOBY MORSKIE

### 9.3.1. E3-1 Polityki związane z wodą i zasobami morskimi

Grupa nie przyjęła odrębnej polityki dotyczącej ograniczania poboru i zużycia wody, ponieważ zagadnienia te są objęte Polityką Zintegrowanego Systemu Zarządzania funkcjonującą w ramach certyfikowanego systemu ISO 14001:2015 oraz powiązanymi procedurami operacyjnymi, a skala zużycia wody w lokalizacjach dwóch zakładów produkcyjnych na terenach o znacznym deficycie wód nie została oceniona jako powodująca decydujący wpływ na poziom zasobów wodnych w regionie. W przypadku zwiększenia skali wpływu Grupy w tym obszarze Grupa jest gotowa do przyjęcia odpowiednich, bardziej szczegółowych polityk.

W ramach analizy podwójnej istotności Grupa zidentyfikowała istotny negatywny wpływ związany z poborem i zużyciem wody na cele produkcyjne.

Grupa dostosowuje procesy produkcyjne, stosowane technologie oraz organizację robót budowlanych do obowiązujących wymagań prawnych oraz specyficznych uwarunkowań rynkowych. Zagadnienia związane z zarządzaniem zasobami wodnymi są adresowane w szczególności w ramach następujących Procedur wewnętrznych:

- Identyfikacja i ocena aspektów środowiskowych – Zużycie wody jest aspektem znaczącym, co powoduje że jest ujmowany że w ramach procesów zarządczych.
- Monitorowanie skuteczności SZŚ – ustalająca odpowiedzialnych oraz mierniki związane ze zużyciem wody.
- Produkcja prefabrykatów betonowych – operacjonalizacja procesu produkcji podczas, którego kontrolowane są zamknięte obiegi wodne.

Procedury powiązane z ochroną zasobów wodnych:

- Przygotowanie terenu budowy – regulująca zasady środowiskowe obowiązujące na placach budowy.
- Identyfikacja i reagowanie w sytuacjach awaryjnych- dotycząca awaryjnych sytuacji, podczas których może dojść do negatywnych wpływów na zasoby wodne.

Wskazane regulacje obejmują zasady zarządzania zużyciem wody w operacjach własnych, monitorowanie zużycia, funkcjonowanie obiegów zamkniętych, a także zapobieganie negatywnym wpływom na zasoby wodne i reagowanie w sytuacjach awaryjnych. Nadzór nad wdrażaniem powyższych procedur sprawuje Zarząd Grupy Pekabex.

Wszystkie zakłady produkcyjne Grupy są położone na obszarach narażonych na ryzyka związane z wodą. Jednocześnie dwa zakłady produkcyjne Grupy znajdują się na terenach o znacznym deficycie wód. Wszystkie zakłady odprowadzają ścieki do miejskich oczyszczalni ścieków zgodnie z warunkami obowiązujących umów i nie przekraczają norm dotyczących jakości ścieków.

Operacje własne Grupy nie są związane z morzami i oceanami, dlatego Grupa nie przyjęła polityk dotyczących tych zagadnień.

### 9.3.2. E3-2 Działania i zasoby związane z wodą i zasobami morskimi

W 2025 roku, w celu mitygacji negatywnych wpływów związanych z poborem i zużyciem wody wodociągowej w operacjach własnych, Grupa kontynuowała działania realizowane w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania.

Działania te obejmowały w szczególności:

- optymalizację zużycia wody poprzez właściwe zarządzanie procesem produkcyjnym oraz recykling wody procesowej (działanie ma charakter ciągły);
- bieżący monitoring zużycia wody w poszczególnych procesach (działanie ma charakter ciągły);
- wyznaczenie osób odpowiedzialnych za nadzór nad zarządzaniem zasobami wodnymi (działanie ma charakter ciągły);
- inwestycję w system recyklingu wody w zakładzie w Bielsku-Białej, obejmującą zakup węzła betoniarskiego z systemem recyklingu wodnego.

W 2025 roku Grupa poniosła nakłady inwestycyjne związane z tą inwestycją 2 884 tys. zł (nota nr 6 SSF – środki trwałe w budowie). Część inwestycji, w postaci „Zautomatyzowanego systemu zrównoważonej produkcji betonu”, została zakończona w grudniu 2025 roku. Druga część inwestycji zostanie odebrana w pierwszej połowie 2026 roku.

Powyższe działania odnoszą się do zidentyfikowanych istotnych negatywnych wpływów związanych z poborem i zużyciem wody. Ich celem jest ograniczenie zużycia wody wodociągowej w procesach technologicznych, zwiększenie wykorzystania wody recykulowanej oraz usprawnienie zarządzania zasobami wodnymi. Poprzez monitoring zużycia, optymalizację

procesów oraz wdrażanie technologii recyklingu Grupa dąży do zmniejszenia presji na lokalne zasoby wodne, w szczególności na obszarach narażonych na ryzyko deficytu wody.

Działania koncentrują się na operacjach własnych Grupy, w szczególności na zakładach produkcyjnych. Ich zasięg geograficzny obejmuje lokalizacje w Polsce i Niemczech, w tym regiony o podwyższonym ryzyku wodnym. Dodatkowo w Grupie funkcjonują osoby odpowiedzialne za nadzór nad gospodarką wodną, co wzmacnia systemowy nadzór nad tym obszarem w skali całej organizacji.

Na terenie jednej z lokalizacji położonych na obszarze o znacznym deficycie wód, tj. w Poznaniu, Grupa posiada wdrożony system recyklingu wody. Rozwiązania ograniczające pobór wody oraz zwiększające wykorzystanie wody recykulowanej są wdrażane również w innych lokalizacjach Grupy w zależności od uwarunkowań operacyjnych i inwestycyjnych.

Zasoby potrzebne do realizacji wskazanych działań pochodzą ze środków własnych Grupy. Realizacja planowanych działań w kolejnych latach zależy od dostępności i alokacji zasobów finansowych, ponieważ część inicjatyw wymaga poniesienia istotnych nakładów inwestycyjnych.

### 9.3.3. E3-3 Cele związane z wodą i zasobami morskimi

W 2025 roku Grupa Pekabex nie wyznaczyła formalnych celów związanych z wodą i zasobami morskimi, które spełniałyby wymagania ESRS. Wynika to z ograniczonej dostępności zasobów niezbędnych do opracowania pełnych, mierzalnych i długoterminowych celów w tym obszarze. Na dzień sporządzenia ujawnienia Grupa nie określiła horyzontu czasowego dla przyjęcia formalnych celów w tym zakresie.

Grupa nie ustanowiła odrębnych celów dotyczących zasobów morskich, ponieważ jej operacje własne nie są związane z morzami i oceanami.

Pomimo braku formalnych celów zgodnych z ESRS, Grupa monitoruje wpływ swojej działalności na zasoby wodne w ramach funkcjonującego systemu zarządzania środowiskowego ISO 14001 oraz wdrożonych procedur operacyjnych. W tym obszarze stosowane są operacyjne cele kontrolne odnoszące się do efektywności wykorzystania wody recyklingowej w wybranych zakładach produkcyjnych.

Cele operacyjne w zakresie kontroli efektywności wykorzystania wody obejmują:

- utrzymanie udziału zużycia wody recyklingowej na poziomie powyżej 45% w zakładzie produkcyjnym w Mszczonowie;
- utrzymanie udziału zużycia wody recyklingowej na poziomie nie mniejszym niż 7% w zakładzie produkcyjnym w Poznaniu.

Realizacja powyższych celów operacyjnych jest monitorowana na podstawie odczytów z aparatury pomiarowej przy węzłach betoniarskich, wskazujących ilość wody zawracanej do produkcji. Ocena realizacji prowadzona jest w ujęciu rocznym.

Na podstawie rocznych odczytów z aparatury pomiarowej przy węzłach betoniarskich Grupa oceniła, że w 2025 roku cele operacyjne dotyczące udziału wody recyklingowej zostały zrealizowane w zakładzie produkcyjnym w Poznaniu, gdzie udział wody recyklingowej w całkowitym zużyciu wody wyniósł 13 proc. Natomiast w drugim zakładzie produkcyjnym celu tego nie zrealizowano — wskaźnik udziału wody recyklingowej w całkowitym zużyciu wody osiągnął tam poziom 40 proc. Było to spowodowane wysokim udziałem produkcji elementów z betonu architektonicznego, w przypadku których stosowanie wody recyklingowej nie jest możliwe.

Ponadto Grupa planuje dalsze ograniczanie negatywnego wpływu związanego z poborem i zużyciem wody poprzez wdrożenie systemu recyklingu wody w zakładzie w Bielsku-Białej.

Na obecnym etapie Grupa traktuje wskazane cele operacyjne jako element bieżącego monitorowania efektywności gospodarowania wodą oraz jako podstawę do dalszego rozwoju podejścia do zarządzania wpływem na zasoby wodne.

### 9.3.4. E3-4 Zużycie wody

Woda w działalności Grupy jest ważnym surowcem w procesie produkcyjnym, jest ponadto wykorzystywana do celów higienicznosanitarnych oraz konsumpcyjnych. Woda pochodzi od dostawców zewnętrznych - spółek wodociągowych (w zakładzie w Niemczech funkcjonuje własne ujęcie wody). Woda częściowo podlega recyklingowi i jest zawracana do procesu produkcyjnego. Pozostała część, w postaci szlamu oraz wód popłucznych, jest klasyfikowana jako odpad i przekazywana wyspecjalizowanym firmom posiadającym odpowiednie uprawnienia do jego zagospodarowania. Obecnie woda jest ponownie wykorzystywana w procesach technologicznych w trzech zakładach Grupy - w zakładzie w Mszczonowie,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za 2025 rok  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Poznaniu i Gdańsku II, gdzie funkcjonuje system odzysku wody powstałej w wyniku procesu technologicznego. Kruszywo powstałe w procesie jest separowane i ponownie wykorzystywane, natomiast woda po procesowa zwracana jest do produkcji i ponownie wykorzystywana. W pozostałych zakładach funkcjonują osadniki. Ścieki generowane przez Grupę mają charakter tylko bytowy.

Działalność Grupy nie jest powiązana z oddziaływaniem na zasoby wód morskich, które miałyby obejmować ich wydobycie i wykorzystanie. Wszystkie lokalizacje Grupy znajdują się na obszarach narażonych na ryzyko związane z wodą. Dwa zakłady produkcyjne Grupy, w Poznaniu i w Marktzeuln (Niemcy) są położone na terenach o znacznym deficycie wód.

W tabeli zaprezentowano zużycie wody w obszarze własnych operacji Grupy w zakładach produkcyjnych w 2025 i 2024 roku. Ujawnione dane zostały przygotowane na podstawie faktur od dostawców wody, które odzwierciedlają faktyczny pobór wody oraz na podstawie odczytów z systemów pomiarowych znajdujących się na węzłach technologicznych (w przypadku danych dotyczących recyklingu wody). Pomiar poboru wody nie został formalnie zatwierdzony przez organ zewnętrzny inny niż dostawca usług atestacyjnych. W przypadku wody wodociągowej, dostawcy usług wodociągowych (przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne) odpowiadają za prawidłowy odczyt i wskazania liczników (pomiar bezpośredni), co pośrednio stanowi zatwierdzenie źródła danych. W przypadku zakładu produkcyjnego w Marktzeuln (Niemcy), gdzie funkcjonuje własne ujęcie wody zużycie wody i jej pobór zostały oszacowane na podstawie wskaźników produkcji. Udział miary uzyskanej na podstawie bezpośrednich pomiarów to 85 proc., a według najlepszych szacunków 15 proc.

W ujawnianych danych nie uwzględniono poboru wody na placach budowy oraz w wynajmowanych przez Grupę powierzchniach biurowych, ponieważ, ze względu na specyfikę technologii prefabrykacji, największe zużycie wody następuje w zakładach produkcyjnych Grupy.

Na terenach pozostających pod kontrolą operacyjną Grupy woda magazynowana jest przede wszystkim w zbiornikach przeciwpożarowych, w lokalizacjach w Poznaniu i Mszczonowie. Pojemność tych zbiorników oraz sposób ich utrzymywania nie wynikają z decyzji operacyjnych Grupy w zakresie gospodarowania zasobami wodnymi, lecz wynikają z wymogów bezpieczeństwa i przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej.

Nazwa wskaźnika	Jednostka	2025	2024 (dane przed korektą)	2024 (dane skorygowane)
<b>Zużycie wody</b>	m <sup>3</sup>			
<b>Całkowite zużycie wody</b>		27 693,75	36 006,00	25 304,31
<b>Całkowite zużycie wody na obszarach narażonych na ryzyko związane z wodą, w tym na obszarach o znacznym deficycie wody</b>		27 693,75	36 006,00	25 304,31
<b>Całkowita ilość wody poddanej recyklingowi i ponownemu użyciu</b>		4 953,00	4 139,06	4 139,06
<b>Całkowita ilość wody magazynowanej</b>		220,00	-	220,00
<b>Intensywność zużycia wody</b>	m <sup>3</sup> /mln zł			
<b>Całkowite zużycie wody m<sup>3</sup> w przeliczeniu na 1 mln PLN przychodu netto<sup>21</sup></b>		14,40	11,95	14,64
<b>Pobór wody i ścieki</b>	m <sup>3</sup>			
<b>Całkowity pobór wody</b>		55 605,00	49 908,00	50 807,00
<b>Całkowity zrzut wody</b>		19 585,00	13 902,00	18 254,00

#### Opis błędu

W danych porównawczych za 2024 rok zidentyfikowano błąd polegający na zaklasyfikowaniu wody będącej składnikiem szlamu i wód popłucznych do ścieków. Z uwagi na fakt, że szlam powinien być traktowany jako odpad, wpłynęło na nieprawidłową prezentację pozostałych wskaźników wodnych tj. całkowitego zużycia wody, całkowitego poboru wody oraz zrzutu wody.

Dodatkowo, ulepszono metodykę zbierania danych, dodano dane dotyczące ilości magazynowanej wody.

<sup>21</sup> Nota nr 1 SSF

## 9.4. E5 WYKORZYSTYWANIE ZASOBÓW ORAZ GOSPODARKA O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

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

Grupa nie posiada odrębnej polityki dotyczącej wykorzystania zasobów i gospodarki o obiegu zamkniętym. Obszar ten jest objęty Polityką Zintegrowanego Systemu Zarządzania oraz procedurami funkcjonującymi w ramach certyfikowanego Systemu Zarządzania Środowiskowego zgodnego z ISO 14001 oraz systemu zarządzania jakością zgodnego z ISO 9001. Polityka i procedury odnoszą się do istotnych wpływów związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym, zidentyfikowanych w ramach oceny podwójnej istotności, w szczególności w obszarze zużycia surowców, gospodarowania odpadami oraz ograniczania ilości odpadów kierowanych do unieszkodliwiania.

W celu ograniczenia negatywnego wpływu związanego z generowaniem przez sektor budowlany znacznych ilości odpadów, które nie w każdym przypadku mogą zostać poddane recyklingowi lub odzyskowi, Grupa wprowadziła następujące regulacje wewnętrzne:

- Postępowanie z odpadami w GW i dziale montażu - dotyczy zarządzania wytwarzanymi odpadami.
- Przygotowanie terenu budowy – dotyczy stosowania zasobów wprowadzanych związanych z produktami i usługami oraz zagospodarowaniem odpadów podczas przygotowania terenu budowy.
- Postępowanie z odpadami na produkcji - dotyczy zarządzania wytwarzanymi odpadami.
- Produkcja prefabrykatów betonowych – dotyczy stosowania zasobów wprowadzanych i wyprowadzanych związanych z produktami i usługami.

Celem stosowanych zasad jest również zwiększanie efektywności wykorzystania materiałów i ograniczanie zużycia surowców pierwotnych wszędzie tam, gdzie jest to technicznie i jakościowo możliwe.

Regulacje te obejmują działalność produkcyjną oraz realizację robót budowlano-montażowych Grupy. Nadzór nad ich wdrażaniem sprawuje Zarząd, natomiast bieżąca odpowiedzialność za ich stosowanie została przypisana właściwym funkcjom operacyjnym i środowiskowym. Skuteczność stosowanych zasad jest monitorowana w ramach procesów systemu zarządzania środowiskowego, w tym poprzez nadzór operacyjny, kontrolę realizacji procedur oraz ocenę zgodności.

### 9.4.2. E5-2 Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

W 2025 roku Grupa Pekabex kontynuowała i rozwijała działania mające na celu ograniczenie negatywnego wpływu działalności Grupy na środowisko w zakresie zasobów wprowadzonych oraz gospodarką o obiegu zamkniętym. Działania te wpisują się w strategię gospodarki o obiegu zamkniętym i obejmują operacje własne oraz działania w górze i dole łańcucha wartości.

W tabeli zestawiono kluczowe działania Grupy w tym obszarze.

Kluczowe działanie	Oczekiwane rezultaty	Zakres działania	Perspektywa czasowa
<b>Wielokrotne użycie podkładów drewnianych i ceowników usztywniających do transportu elementów</b>	Zmniejszenie ilości odpadów powstałych w procesie logistycznym	Operacje w górze łańcucha dostaw, obszar transportu prefabrykatów	Działanie bieżące, kontynuacja w kolejnych latach
<b>Opracowanie i realizacja Planu Gospodarowania Odpadami dla placów budowy</b>	Zapobieganie niewłaściwej gospodarce odpadami i zwiększenie poziomu recyklingu	Operacje w dole łańcucha dostaw, place budowy zarządzane przez Grupę	Obowiązujące na bieżąco, wdrażane przed rozpoczęciem każdej inwestycji
<b>Realizacja Planu Zarządzania Środowiskiem przez wykonawców i podwykonawców</b>	Zapewnienie zgodności środowiskowej realizowanych inwestycji i ograniczenie negatywnego wpływu	Operacje własne i w górze łańcucha wartości, place budów, podwykonawcy i wykonawcy	Działanie stałe, powtarzane dla każdego projektu
<b>Opracowanie innowacyjnych rozwiązań konstrukcyjnych i produkcyjnych</b>	Ograniczenie ilości betonu i zbrojenia, redukcja odpadów, promowanie ponownego użycia (reuse)	Operacje własne, produkcja prefabrykatów	Działanie bieżące, z perspektywą rozwoju w kolejnych latach

Kluczowe działanie	Oczekiwane rezultaty	Zakres działania	Perspektywa czasowa
<b>Działania Centrum B+R w zakresie rozwoju niskoemisyjnych materiałów i procesów</b>	Redukcja śladu węglowego produktów, wzrost innowacyjności oferty	Operacje własne, procesy badawczo-rozwojowe, produkt i produkcja	Ciągłe działanie od 2017 roku, kontynuacja w kolejnych latach
<b>Automatyzacja zbrojarni</b>	Redukcja ilości odpadów stali, poprawa efektywności zużycia zasobów	Operacje własne, zakłady produkcyjne	Działanie w toku, kontynuacja w kolejnych latach
<b>Sprzedaż pozostałości stali jako złomu</b>	Minimalizacja odpadów, zamknięcie obiegu materiałowego	Operacje własne, produkcja, relacje z partnerami	Bieżące działanie, realizowane w sposób ciągły
<b>Powtórne użycie szalunków drewnianych</b>	Zmniejszenie zużycia surowców i odpadów drewna	Operacje własne, produkcja prefabrykatów	Praktyka trwająca, z zamiarem dalszego rozwijania
<b>Zawracanie pyłu produkcyjnego do procesu technologicznego</b>	Minimalizacja odpadów pyłowych, poprawa efektywności wykorzystania surowców	Operacje własne, proces produkcji prefabrykatów	Praktyka trwająca, stale wdrażana i rozwijana

Niektóre z tych działań były realizowane w ramach projektów dofinansowanych ze środków unijnych. Projekty te zostały szerzej opisane w ESRS E1-3. Obejmowały one m.in. prace badawczo-rozwojowe nad rozwiązaniami wspierającymi ograniczanie materiałochłonności i emisyjności produkcji prefabrykatów, w tym badania nad możliwością redukcji zużycia cementu, opracowanie receptury betonu umożliwiającej zmniejszenie ilości surowców wykorzystywanych w produkcji elementów prefabrykowanych oraz analizy konstrukcyjne ukierunkowane na ograniczenie zużycia betonu i stali zbrojeniowej. Działania te wspierały rozwój rozwiązań sprzyjających bardziej efektywnemu wykorzystaniu zasobów oraz ograniczeniu negatywnego wpływu środowiskowego działalności Grupy. Działania te były realizowane w ramach szerszych projektów badawczo-rozwojowych oraz z wykorzystaniem zasobów technicznych, laboratoryjnych, projektowych i organizacyjnych Grupy. Jednym z działań wspierających ograniczenie negatywnego wpływu działalności Grupy na środowisko w zakresie wykorzystania zasobów oraz gospodarki o obiegu zamkniętym był również udział w międzynarodowym projekcie ProCirCon – Developing Professional Competencies for Circular Construction, którego celem jest rozwój kompetencji zawodowych w zakresie budownictwa o obiegu zamkniętym, w szczególności wśród osób kształcących się w zawodach budowlanych oraz instytucji kształcenia zawodowego. Szerzej działania w tym zakresie zostały opisane w ESRS E1-3.

Działania te mitygują negatywny wpływ Grupy związany z tym, że działalność budowlana związana jest z wytwarzaniem budynków i budowli, w odniesieniu do których nie ma wystarczająco rozwiniętych technologii recyklingu oraz, że działalność w sektorze budowlanym generuje duże ilości odpadów, nie poddających się recyklingowi ani odzyskowi. Powyższe działania wzmacniają również pozytywny wpływ Grupy związany ze specyfiką technologii prefabrykacji betonowej, które stosowanie zmniejsza ilość odpadów na placach budowy. Jednakże, ze względu na brak możliwości jednoznacznego przypisania ponoszonych wydatków do konkretnych działań, Grupa nie ujawnia odrębnie wartości wydatków operacyjnych (Opex) ani nakładów inwestycyjnych (Capex) związanych z ich realizacją.

#### 9.4.3. E5-3 Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

W 2025 roku Grupa nie wyznaczyła celów związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym, które spełniałyby wymagania ESRS, co wynikało z etapu rozwoju podejścia do zarządzania tym obszarem oraz trwających prac nad dostosowaniem systemu wyznaczania celów do wymagań standardu. Niezależnie od tego Grupa monitoruje skuteczność swoich polityk oraz działań odnoszących się do istotnych wpływów związanych z wykorzystaniem zasobów i gospodarką o obiegu zamkniętym.

Jednocześnie, w ramach wdrożonego systemu zarządzania środowiskowego zgodnego z normą ISO 14001, Grupa wyznacza cele operacyjne służące ocenie skuteczności przyjętych kierunków działań, ukierunkowanych na ograniczanie istotnych negatywnych wpływów środowiskowych oraz wzmacnianie pozytywnych efektów prowadzonych działań. Cele te mają charakter dobrowolny i nie wynikają z obowiązku spełnienia konkretnych wymagań prawnych.

W 2025 roku do celów operacyjnych związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym, przyjętych przez Grupę w ramach systemu ISO 14001, należało uruchomienie własnej kruszarni w Mszczonowie. Planowany termin zakończenia tej inwestycji przypada na koniec 2027 roku. W 2025 roku nie zaplanowano jeszcze działań związanych z realizacją tej inwestycji.

#### 9.4.4. E5-4 Zasoby wprowadzane do organizacji

##### Opis zasobów wprowadzanych

Grupa Pekabex, jako producent prefabrykatów żelbetonowych wprowadza do organizacji szereg zasobów materialnych niezbędnych do realizacji procesów produkcyjnych.

Podstawowe materiały wprowadzane do organizacji to:

- Cement (w tym niskoemisyjny, np. CEM II, mączka wapienna): kluczowy składnik mieszanek betonowych.
- Stal zbrojeniowa: stal sprężona, zbrojeniowa, profile i inne elementy stalowe - pochodzące większości z recyklingu.
- Kruszywa (piasek, żwir, granit): stosowane w procesie wytwarzania betonu.
- Chemia budowlana: poprawiające właściwości betonu (np. domieszki).
- Materiały izolacyjne: wełna mineralna, styropian, PIR.
- Materiały drewnopochodne takie jak kantówka, czy sklejka, wykorzystywane do form.
- Materiały budowlane wykorzystywane przez dział generalnego wykonawstwa m.in. materiału murowe, materiały izolacyjne, stolarka i materiały wykończeniowe.

Wśród materiałów technicznych największą masę stanowią cement i kruszywo.

Grupa nie wykorzystuje w działalności produkcyjnej materiałów, które zawierałyby surowce krytyczne i metale ziem rzadkich. Tabela prezentuje zasoby wprowadzone do organizacji w 2025 i 2024 roku.

Zasoby wprowadzane do organizacji	Jednostka	2025	2024 (dane przed korektą)	2024 (dane skorygowane)
<b>Masa całkowita zasobów wprowadzonych do organizacji</b>	Mg	782 152,14	472 446,37	1 113 960,29
<b>łącna masa produktów wprowadzanych do organizacji innych niż materiały techniczne i biologiczne</b>	Mg	nieistotne	nieistotne	nieistotne
<b>łącna masa materiałów technicznych wprowadzonych do organizacji</b>	Mg	782 152,14	469 576,84	1 113 960,29
<b>łącna masa materiałów biologicznych wprowadzonych do organizacji</b>	Mg	-	2 869,53	-
<b>Wartość procentowa materiałów biologicznych użytych w okresie sprawozdawczym</b>	%	-	0,64	-
<b>łącna masa materiałów biologicznych pozyskanych w sposób zrównoważony</b>	Mg	-	-	-
<b>Wartość procentowa materiałów biologicznych pozyskanych w sposób zrównoważony</b>	%	-	-	-
<b>łącna masa komponentów, produktów i materiałów wtórnych, ponownie użytych lub pochodzących z recyklingu i wykorzystywanych do wytwarzania produktów i świadczenia usług przez jednostkę<sup>22</sup></b>	Mg	24 403,60	22 585,40	22 585,40
<b>Wartość procentowa komponentów, produktów i materiałów wtórnych, ponownie użytych lub pochodzących z recyklingu i wykorzystywanych do wytwarzania produktów i świadczenia usług przez jednostkę</b>	%	3,12	4,78	2,03

Ujawnienie obejmuje materiały wprowadzane do zakładów produkcyjnych Grupy, które stanowią znaczne strumienie materiałowe związane z działalnością produkcyjną. Dla raportowanych zasobów wprowadzanych na zakłady produkcyjne Grupa posiadała dane rzeczywiste pozyskane z dokumentów „przyjęcia zewnętrznego” (PZ). Niektóre wartości wymagały przeliczenia by ujednolicił jednostki (najczęściej z m<sup>3</sup> na tony). Dane pozyskane zostały z systemu informatycznego.

<sup>22</sup> Dane dotyczą zakupionych materiałów pochodzących z recyklingu, głównie stali.

Materiały wykorzystywane w dziale montażu nie zostały uwzględnione w ujawnieniu, ponieważ nie są one ujmowane w systemach ewidencji materiałowej w sposób umożliwiający ich agregację na poziomie całej organizacji. Grupa jest w trakcie procesu ustalania procedury i wdrażania odpowiednich rozwiązań informatycznych zbierania tych danych.

Grupa oszacowała, że masa produktów, w tym opakowań wprowadzanych do organizacji nie jest istotna.

#### Opis zmian w przygotowaniu danych

Materiały wykorzystywane w ramach realizacji usług generalnego wykonawstwa oszacowano metodą kalkulacyjną, polegającą na przypisaniu masy do poszczególnych pozycji materiałowych ujętych w zestawieniach ilościowych i ich zsumowaniu na poziomie obiektu. Dla każdej pozycji zastosowano sposób przeliczenia odpowiedni do jednostki miary wskazanej w dokumentacji, z wykorzystaniem danych z norm technicznych, kart producentów oraz branżowych baz danych.

Szacunki opracowano na podstawie typowych obiektów realizowanych przez Grupę, reprezentatywnych dla poszczególnych kategorii budynków. Dla tych obiektów wyliczono średni wskaźnik masy materiałowej w kg/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, który następnie odniesiono do łącznej powierzchni budynków danego typu oddanych do użytkowania w danym roku sprawozdawczym. Na tej podstawie oszacowano łączną masę materiałów wykorzystanych w analizowanym okresie.

Grupa zastosowała powyższe podejście kalkulacyjne po raz pierwszy w bieżącym roku sprawozdawczym. W celu zapewnienia porównywalności danych skorygowano również dane porównawcze za 2024 rok poprzez obliczenie masy materiałów wprowadzanych do organizacji w ramach działalności działu generalnego wykonawstwa. Ustalona w ten sposób masa została dodana do masy materiałów technicznych prezentowanych w ujawnieniu ESRS E5-4.

Podejście to umożliwia ujednoczenie kalkulacji oraz zapewnia porównywalność danych pomiędzy projektami, przy jednoczesnym ograniczeniu pracochłonności szczegółowych analiz dla każdego obiektu z osobna. Jednocześnie należy podkreślić, że zastosowanie wartości średnich może wprowadzać odchylenia wynikające z różnic projektowych, technologicznych i materiałowych pomiędzy poszczególnymi inwestycjami.

#### Opis zmian w prezentacji danych

W poprzednim roku sprawozdawczym Grupa uwzględniała wodę w ujawnieniu ESRS E5-4 dotyczącym zasobów wprowadzanych do organizacji w kategorii materiałów technicznych. W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa zdecydowała się nie ujawniać wody w prezentacji tego ujawnienia. Informacje dotyczące zużycia i zarządzania zasobami wodnymi są obecnie prezentowane wyłącznie w ramach ESRS E3 – woda i zasoby morskie. Zmiana ma charakter klasyfikacyjny i nie wpływa na rzeczywisty poziom wykorzystania zasobów przez Grupę. Grupa dokonała korekty ujawnienia za 2024 rok usuwając masę wody z masy materiałów technicznych.

W poprzednim roku sprawozdawczym materiały wykorzystywane w procesie produkcyjnym, takie jak drewno oraz materiały drewnopochodne (np. kantówka, sklejka), były klasyfikowane jako materiały biologiczne w ujawnieniu ESRS E5 dotyczącym zasobów wprowadzanych do organizacji. W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa dokonała zmiany klasyfikacji tych materiałów i prezentuje je jako materiały techniczne. Zmiana wynika z doprecyzowania podejścia metodologicznego oraz interpretacji definicji materiałów biologicznych określonej w projekcie uproszczonego ESRS E5, uznając za materiały biologiczne tylko te materiały, które mogą bezpiecznie powrócić do biosfery bez powodowania szkód dla środowiska. Zmiana ma charakter klasyfikacyjny i nie wpływa na rzeczywisty poziom zużycia materiałów przez Grupę. Grupa dokonała korekty ujawnienia za 2024 rok przesuując masę drewna oraz materiałów drewnopochodnych do masy materiałów technicznych.

#### 9.4.5. E5-5 Zasoby odprowadzane z organizacji

W przypadku działalności Grupy ważnym aspektem oddziaływania na środowisko są generowane odpady produkcyjne i budowlane. Główne ich strumienie pochodzą z działalności operacyjnej, a szczególnie z procesów związanych produkcją oraz z działalnością segmentu realizacja kontraktów-prefabrykacja (place budowy).

W Grupie funkcjonuje ciągły monitoring ilości wytwarzanych odpadów. Firmy kooperujące z Grupą w zakresie odbioru odpadów są weryfikowane pod kątem posiadanych decyzji administracyjnych oraz sposobu zagospodarowania odpadów.

Tabela prezentuje wytworzone odpady w organizacji w 2025 i 2024 roku.

	Zasoby wyprowadzane z organizacji	Jednostka	2025	2024
<b>a</b>	<b>całkowitą ilość wytworzonych odpadów</b>	<b>Mg</b>	<b>13 051,77</b>	<b>11 757,35</b>
<b>b</b>	<b>całkowitą ilość odpadów, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania</b>	<b>Mg</b>	<b>12 469,44</b>	<b>11 331,23</b>
	odpady niebezpieczne	Mg	21,84	13,77
	Przygotowanie do ponownego użycia	Mg	-	-
	Recykling	Mg	20,05	11,03

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za 2025 rok  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Zasoby wyprowadzane z organizacji	Jednostka	2025	2024
Inne procesy odzysku	Mg	1,79	2,74
inne niż niebezpieczne	Mg	<b>12 447,61</b>	11 317,46
Przygotowanie do ponownego użycia	Mg	-	-
Recykling	Mg	12 443,25	11 317,46
Inne procesy odzysku	Mg	4,36	-
<b>c całkowitą ilość odpadów skierowanych unieszkodliwiania</b>	<b>Mg</b>	<b>582,33</b>	<b>426,12</b>
odpady niebezpieczne	Mg	0,13	10,81
Spalanie	Mg	0,13	10,81
Składowanie	Mg	-	-
Inne procesy unieszkodliwiania	Mg	-	-
inne niż niebezpieczne	Mg	<b>582,20</b>	415,31
Spalanie	Mg	-	-
Składowanie	Mg	582,20	415,31
Inne procesy unieszkodliwiania	Mg	-	-
<b>d całkowitą ilość odpadów niepoddawanych recyklingowi</b>	<b>Mg</b>	<b>588,48</b>	<b>428,86</b>
całkowita wartość procentowa odpadów niepoddanych recyklingowi	%	4,51	3,65

W ramach swojej działalności produkcyjnej Grupa generuje różnorodne odpady. Poniższe informacje przedstawiają istotne strumienie odpadów oraz główne typy materiałów, które w nich występują.

Główne strumienie odpadów:

- Odpady betonowe i żelbetowe – pochodzące z nadlewów, uszkodzonych elementów oraz betonu pozostałego w formach po zakończeniu cyklu produkcyjnego.
- Odpady zbrojeniowe – ścinki stali zbrojeniowej, druty.
- Odpady drewniane – zużyte formy szalunkowe, kantówki, palety transportowe.
- Tworzywa sztuczne – folie opakowaniowe, opakowania po mieszankach chemicznych i materiałach pomocniczych.
- Odpady opakowaniowe – kartony, worki papierowe, palety jednorazowe.

Materiały występujące w odpadach:

- Minerale niemetaliczne – głównie beton.
- Metale – stal zbrojeniowa, elementy stalowe.
- Drewno – kantówki, płyty OSB, sklejki, europalety.
- Tworzywa sztuczne – folie stretch, opakowania z HDPE i PP, pojemniki po dodatkach chemicznych.
- Papier i tektura – opakowania, dokumentacja robocza.

Odpady sklasyfikowane jako niebezpieczne 21,97 ton (24,58 ton w 2024 roku) pochodzą z zakładów produkcyjnych, na placach budowy w okresie sprawozdawczym nie były wytwarzane. Najwięcej odpadów, klasyfikowanych jako niebezpieczne mieści się w kategorii: opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone.

Dane zostały pozyskane na podstawie BDO – Bazy Danych o Odpadach oraz wewnętrznych zestawień. W mierniku dotyczącym odpadów nie uwzględniono odpadów komunalnych, które nie podlegają ewidencji w ramach systemu BDO. Pomiar mierników nie podlegał zatwierdzeniu przez organ zewnętrzny inny niż dostawca usług atestacyjnych. Grupa planuje przeanalizować możliwość rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, uwzględniając szeroką definicję odpadów wskazaną w Załączniku II do ESRS.

W prezentowanych okresach Grupa nie wytworzyła odpadów promieniotwórczych zdefiniowanych w art. 3 ust. 7 dyrektywy Rady 2011/70/Euratom.

W Grupie odpady niebezpieczne to przykładowo: oleje silnikowe, przekładniowe, smarowe oleje hydrauliczne, opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone, opakowania ciśnieniowe.

Natomiast odpady inne niż niebezpieczne to przede wszystkim stal, gruz, drewno, tworzywo sztuczne, zmieszane odpady budowlane, odpady opakowaniowe.

Należy zaznaczyć, iż specyfika działalności wpływa na dużą zmienność w obszarze ujawnień dotyczących odpadów. Uzależnione jest to od poszczególnych kontraktów realizowanych w danym okresie sprawozdawczym i zakresu wykonywanych prac oraz od poziomu produkcji na terenie zakładów produkcyjnych.

## 10. Informacje dotyczące kwestii pracowniczych i społecznych

### 10.1. S1 WŁASNE ZASOBY PRACOWNICZE

#### 10.1.1. ESRS 2 SBM-3 – Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

W odniesieniu do własnych zasobów pracowniczych Grupa zidentyfikowała trzy istotne wpływy rzeczywiste, w tym dwa pozytywne oraz jeden negatywny. Negatywny wpływ związany z wysokim ryzykiem wypadków, charakterystycznym dla branży budowlanej, został zidentyfikowany jako wpływ występujący w ramach operacji własnych Grupy, a także w upstream i downstream łańcucha wartości. Jednocześnie Grupa identyfikuje dwa pozytywne wpływy, które są wywierane w ramach operacji własnych. Pierwszy z nich dotyczy stosowania technologii prefabrykacji, która ogranicza liczbę pracowników wykonujących pracę na budowach, zmniejsza liczbę wypadków oraz zapewnia bardziej komfortowe warunki pracy. Drugi pozytywny wpływ dotyczy obszaru szkoleń i rozwoju umiejętności i wynika z wdrożonej w Grupie Polityki Szkoleń, realizującej strategię kształtowania i rozwoju talentów wśród kadry.

Zidentyfikowane wpływy odnoszą się do własnych zasobów pracowniczych Grupy, przy czym ich skala i intensywność mogą różnić się w zależności od charakteru pracy oraz grup stanowisk. W szczególności wpływy związane z bezpieczeństwem i higieną pracy dotyczą przede wszystkim pracowników wykonujących pracę w warunkach produkcyjnych i budowlanych, natomiast wpływ związany ze szkoleniami i rozwojem umiejętności odnosi się do ogółu własnych zasobów pracowniczych.

Nie zidentyfikowano istotnych ryzyk i szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi.

Największą grupę pracowników stanowią osoby zatrudnione na umowę o pracę. Osoby niebędące pracownikami, ale należące do własnych zasobów pracowniczych to w przypadku Grupy osoby samozatrudnione (kontrakty B2B) – 10 proc. własnych zasobów pracowniczych, a osoby zatrudnione na umowie o dzieło i umowie zlecenie – 5 proc. W okresie sprawozdawczym i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie współpracowała z firmami, które prowadzą działalność związaną z zatrudnieniem (kod NACE N78). Przeważająca liczba pracowników Grupy jest zakwalifikowana do kategorii pracowników na stanowiskach robotniczych, co jest związane z profilem działalności Grupy, są oni zatrudnieni głównie w zakładach produkcyjnych oraz na placach budowy prowadzonych przez Grupę. Mimo międzynarodowego zasięgu prowadzonej działalności, większość pracowników jest zatrudniona na terenie Polski, drugą najbardziej liczną grupę stanowią pracownicy świadczący pracę na terenie Niemiec, co jest związane również z posiadaniem przez Grupę zakładem produkcyjnym zlokalizowanym w Marktzeuln oraz niemieckim oddziałem spółki Pekabex Pref S.A.

Potencjalny negatywny wpływ związany z wypadkami na budowie związany jest z indywidualnymi przypadkami. Oferowane przez Grupę warunki pracy związane z budownictwem opartym o prefabrykację mają pozytywny wpływ na wszystkich pracowników.

Pekabex wdraża systemowo i doskonali najwyższe standardy BHP i działania na rzecz minimalizowania wypadków przy pracy oraz eliminowania przyczyn chorób zawodowych pracowników.

Grupa nie realizuje operacji narażonych na ryzyko wystąpienia przypadków pracy przymusowej, pracy obowiązkowej, ani pracy dzieci.

W ramach identyfikacji grup pracowników potencjalnie bardziej narażonych na negatywne skutki wynikające z działalności Grupy przeprowadzono działania analityczne oparte na dostępnych danych wewnętrznych oraz procesach zarządzania zasobami ludzkimi i bezpieczeństwem pracy. Analiza obejmowała w szczególności:

- przegląd zgłoszeń kierowanych do działów HR oraz BHP, w celu identyfikacji powtarzających się problemów i obszarów potencjalnego ryzyka dla pracowników;
- analizę informacji pozyskiwanych w ramach bieżącej współpracy z kadrą kierowniczą i liderami zespołów dotyczących warunków pracy oraz wyzwań zgłaszanych przez pracowników;
- ocenę ryzyk zawodowych prowadzoną w ramach funkcjonującego w Grupie systemu zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy;
- analizę wskaźników BHP w podziale na specyfikę pracy oraz grupy stanowisk, wraz z odniesieniem do dostępnych danych branżowych.

Na podstawie powyższych analiz zidentyfikowane są grupy pracowników, które ze względu na charakter wykonywanej pracy, warunki pracy lub specyfikę stanowisk mogą być bardziej narażone na wystąpienie potencjalnych negatywnych oddziaływań,

są to głównie pracownicy na stanowiskach robotniczych, zatrudnionych głównie w zakładach produkcyjnych oraz na placach budowy.

### 10.1.2. S1-1 Polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi

Polityki Grupy w obszarze własnych zasobów pracowniczych mających na celu zarządzanie istotnymi wpływami. Istotny negatywny wpływ oraz pozytywny dotyczą zagadnień bezpieczeństwa i higieny pracy. Grupa zidentyfikowała również swój istotny pozytywny wpływ w zakresie szkoleń i rozwoju pracowników.

Podstawowymi politykami w zakresie zarządzania wpływami na własne zasoby pracownicze są:

- Polityka Zintegrowanego Systemu Zarządzania wraz z certyfikowanym Systemem Zarządzania BHP (ISO 45001:2018), której celem jest zapewnienie odpowiednich warunków do wykonywania powierzonych zadań pracownikom i współpracownikom oraz podejmowanie działań podnoszących komfort i bezpieczeństwo wykonywania pracy. Zarządzenie potencjalnymi zagrożeniami prowadzi do minimalizowania lub eliminacji ryzyka związanego z wykonywanymi działaniami. Polityka obejmuje wszystkie spółki w Grupie Kapitałowej i wszystkie kraje, gdzie prowadzona jest działalność. Polityka jest obligatoryjna i ma zastosowanie na terenie zakładów produkcyjnych Grupy Kapitałowej Pekabex. Polityka dotyczy każdego zewnętrznego Wykonawcy oraz Podwykonawcy, który podejmuje i wykonuje prace lub usługi na rzecz Grupy Pekabex. Za wdrażanie polityki odpowiedzialny jest Zarząd Grupy.
- „Regulamin pracy” przyjęty dla każdej ze spółek Grupy, który opisuje zasady równego traktowania pracowników w zakresie nawiązywania i rozwiązywania umów, warunków zatrudnienia i awansowania oraz dostępu do szkoleń w zakresie podnoszenia kwalifikacji zawodowych bez względu na płeć, wiek, niepełnosprawność, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną, przekonania polityczne, a także bez względu na zatrudnienie na czas określony lub nieokreślony albo w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu pracy. Zobowiązuje Grupę do współpracy z pracownikami w przypadku zgłoszeń naruszenia praw pracowniczych oraz kształtowania w zakładzie zasad współżycia społecznego, ułatwiania pracownikom podnoszenia kwalifikacji, zapewniania im odzieży ochronnej i sprzętu ochrony osobistej, informowania o ryzyku związanym z wykonywaną pracą oraz zasadach ochrony przed zagrożeniami oraz przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji. Regulamin dotyczy pracowników, a za jego wdrażanie odpowiedzialny jest Zarząd Grupy.
- „Regulamin wynagrodzeń” przyjęty w każdej ze spółek w Polsce, którego celem jest określenie warunków wynagradzania za pracę i przyznawania świadczeń związanych z pracą. W Regulaminie dodatkowo wskazano prawo do wynagrodzenia pracownika za polecenie pracownika oraz wdrożenie jego inicjatywy w ramach programu „Mam pomysł”. Regulamin dotyczy pracowników, a za jego wdrażanie odpowiedzialny jest Zarząd Grupy.
- „Kodeks Etyki” – to kluczowy dokument określający standardy postępowania dla wszystkich pracowników we wszystkich lokalizacjach. Stanowi on fundament kultury organizacyjnej, promując wartości takie jak szacunek, uczciwość, odpowiedzialność, doskonalenie i otwarta komunikacja. Za wdrażanie Kodeksu Etyki Grupy Kapitałowej Pekabex, na najwyższym szczeblu organizacji, odpowiada Zarząd.

Dokumenty odnoszące się do praw człowieka i standardów postępowania:

- Kodeks odpowiedzialnego postępowania w biznesie Grupy Kapitałowej Pekabex”, który wskazuje, że w kontaktach z pracownikami oczekiwane jest przestrzeganie Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka, Karty Praw Podstawowych, Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy, Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych oraz Wytycznych Organizacji Narodów Zjednoczonych dotyczących biznesu i praw człowieka. Dokument wskazuje, że Grupa nie dopuszcza zatrudniania dzieci i nie toleruje ani nie dopuszcza do zaistnienia zjawiska pracy przymusowej. Pekabex potępia wszelkie formy dyskryminacji i molestowania oraz wspiera różnorodność i włączenie społeczne. Grupa nie toleruje mobbingu, zapobiega i nie dopuszcza do zachowań o charakterze mobbingu wśród osób zatrudnionych, bez względu na formę zatrudnienia. W celu zapobiegania dyskryminacji Pekabex prowadzi politykę zatrudnienia, wynagradzania i awansowania w oparciu o zasadę równego traktowania. Grupa nie posiada odrębnej polityki dotyczącej zapobiegania dyskryminacji. Za wdrażanie Kodeksu odpowiedzialnego postępowania w biznesie Grupy Kapitałowej Pekabex, na najwyższym szczeblu organizacji, odpowiada Zarząd.
- „Kodeks Etyki” jest kluczowym dokumentem obowiązującym wszystkich pracowników we wszystkich lokalizacjach Grupy i określa ogólne standardy postępowania, stanowiące fundament kultury organizacyjnej Pekabex. Promuje on wartości takie jak szacunek, uczciwość, odpowiedzialność, doskonalenie oraz otwarta komunikacja. Kodeks ma charakter dokumentu ogólnego, odnoszącego się do standardów postępowania oraz poszanowania praw człowieka w działalności Grupy. Za wdrażanie Kodeksu Etyki Grupy Kapitałowej Pekabex na najwyższym szczeblu organizacji odpowiada Zarząd. Jednocześnie Kodeks Etyki nie stanowi odrębnej, wyspecjalizowanej polityki zarządzania istotnymi wpływami w obszarze bezpieczeństwa i higieny pracy ani szkoleń i rozwoju umiejętności. Obszary te są adresowane w ramach dedykowanych rozwiązań, procedur i działań operacyjnych funkcjonujących w Grupie.

Realizacja opisanych polityk jest monitorowana w ramach funkcjonujących w Grupie procesów zarządczych, kontrolnych oraz przeglądów wewnętrznych, adekwatnie do zakresu i charakteru danej polityki. W przypadku Polityki Zintegrowanego Systemu Zarządzania wraz z Systemem Zarządzania BHP proces monitorowania obejmuje w szczególności bieżący nadzór nad warunkami pracy, identyfikację zagrożeń, ocenę ryzyka zawodowego, analizę zdarzeń potencjalnie wypadkowych i wypadków przy pracy, przegląd wskaźników BHP, audyty wewnętrzne i zewnętrzne oraz okresowe przeglądy systemu zarządzania.

W odniesieniu do regulaminów pracy i wynagrodzeń monitoring odbywa się poprzez bieżący nadzór komórek odpowiedzialnych za obszar personalny, analizę zgodności stosowanych praktyk z obowiązującymi regulacjami wewnętrznymi i przepisami prawa pracy, rozpatrywanie zgłoszeń pracowników, a także okresową weryfikację potrzeb aktualizacji tych dokumentów.

W przypadku Kodeksu odpowiedzialnego postępowania w biznesie Grupy Kapitałowej Pekabex oraz Kodeksu Etyki monitorowanie obejmuje w szczególności upowszechnianie standardów postępowania, analizę zgłaszanych naruszeń, ocenę przestrzegania zasad dotyczących praw człowieka, równego traktowania, przeciwdziałania dyskryminacji, molestowaniu i mobbingowi, a także podejmowanie działań wyjaśniających i naprawczych, jeżeli jest to wymagane.

Wyniki monitorowania są analizowane przez właściwe jednostki organizacyjne oraz raportowane w ramach wewnętrznych procesów zarządczych do Zarządu, który odpowiada za nadzór nad wdrażaniem polityk i podejmowanie działań doskonalących. W zależności od zakresu spraw oraz ich istotności, wybrane informacje mogą być również przedstawiane Radzie Nadzorczej w ramach realizacji funkcji nadzorczych.

Grupa wdraża rozwiązania mające na celu zapobieganie dyskryminacji, łagodzenie jej potencjalnych skutków oraz podejmowanie odpowiednich działań w przypadku stwierdzenia naruszeń, a także wspieranie różnorodności i włączenia społecznego. W tym celu stosowane są odpowiednie procedury i praktyki obejmujące:

- Promowanie zasad wynikających przede wszystkim z Kodeksu Etyki.
- Szkolenia wstępne nowo zatrudnionych pracowników
- Standaryzowane procesy rekrutacji oparte na obiektywnych kryteriach.
- Reagowanie na przypadki dyskryminacji poprzez wdrożony mechanizm zgłaszania naruszeń – również anonimowo.
- Monitoring zgłoszeń i wyników badań satysfakcji pracowników.

Grupa nie posiada Polityki praw człowieka jako oddzielnego dokumentu.

Grupa nie ma szczególnego zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej włączenia społecznego osób z grup szczególnie podatnych na zagrożenia wśród własnych zasobów pracowniczych lub pozytywnych działań na ich rzecz.

Polityki w obszarze pracowniczym są wdrażane zgodnie z wewnętrznymi zasadami tworzenia regulacji wewnętrznych. Miejscem publikacji regulacji jest Intranet (Pekonet) dostępny dla wszystkich pracowników, dokumenty są dostępne również w Dziale Personalnym.

### **10.1.3. S1-2 Procedury współpracy z własnymi zasobami pracowniczymi i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów**

Grupa Pekabex pozyskuje opinie i sygnały od własnych zasobów pracowniczych dotyczące warunków pracy, bezpieczeństwa i potrzeb szkoleniowych. Informacje te mają realny wpływ na decyzje podejmowane w obszarach BHP i rozwoju kompetencji. Na ich podstawie tworzone m.in. są roczne plany szkoleniowe oraz podejmowane są działania w odpowiedzi na potrzeby pracowników z zakresu bezpieczeństwa i komfortu ich pracy. Szczegółowy opis współpracy i zbierania opinii od tej grupy interesariuszy został opisany w ESRS 2 SBM-2 obszar S1.

W zakresie istotnych wpływów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy Grupa konsultuje się z pracownikami poprzez ich przedstawicieli w sprawach dotyczących:

- reprezentowania ich stanowiska w sprawach BHP;
- potrzeb i oczekiwań stron zainteresowanych, dotyczących BHP;
- przydzielania odpowiednich ról, odpowiedzialności i uprawnień dotyczących BHP;
- zmian w organizacji pracy i wyposażeniu stanowisk pracy, wprowadzania nowych procesów technologicznych oraz substancji i preparatów chemicznych, jeżeli mogą one stwarzać zagrożenie dla zdrowia lub życia pracowników;
- oceny ryzyka zawodowego występującego przy wykonywaniu określonych prac oraz informowania pracowników o tym ryzyku;
- tworzenia służby BHP lub powierzania wykonywania zadań tej służby innym osobom oraz wyznaczania kompetentnych pracowników do udzielania pierwszej pomocy;
- przydzielania pracownikom środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego;
- środków nadzoru nad zlecaniem na zewnątrz, zakupami i wykonawcami;

- incydentów (wypadki przy pracy i zdarzenia potencjalnie wypadkowe) oraz niezgodności, a także określania działań naprawczych i korygujących;
- inicjowania działań doskonalących w zakresie BHP (zgłoszenia od pracowników);
- szkolenia pracowników w dziedzinie BHP.

Konsultacje prowadzone są minimum raz w roku.

Pracownicy Służby BHP określają potrzeby wprowadzanych zmian w systemie bezpieczeństwa i higieny pracy, ich przyczyn oraz szczegóły procedur dla nowych procesów. Kierownicy działów, są zobligowane do poinformowania pracowników, których dotyczą zmiany, o ich zakresie oraz o konieczności odbycia odpowiednich szkoleń. W ramach konsultacji z pracownikami organizowane są posiedzenia Komisji ds. BHP oraz spotkania z załogą pod nazwą „Minuty dla bezpieczeństwa”.

Operacyjną odpowiedzialność za zarządzanie obszarem BHP i dialog z pracownikami mają kierownicy BHP odpowiedzialni za poszczególne segmenty biznesu.

Zgodnie z procedurą szkoleniową w zakresie szkoleń i rozwoju przełożony przeprowadza rozmowę rozwojową z pracownikiem w celu weryfikacji potrzeb szkoleniowych. Pracownicy mogą samodzielnie zgłosić potrzeby szkoleniowe do działu HR poprzez wysyłkę zapotrzebowania na wskazany adres e-mail lub wypełniając ankiety, które dział HR kieruje do pracowników by poznać ich potrzeby w tym zakresie. Konsultacje prowadzone są minimum raz w roku.

Operacyjną odpowiedzialność za zapewnienie współpracy pomiędzy pracownikiem a jego przełożonym i działem HR pełni dyrektor HR.

Na podstawie otrzymanych uwag w zakresie zagadnień BHP ze strony przedstawicieli pracowników, analizy wskaźników BHP oraz wniosków poszkoleniowych ze strony pracowników (m.in. ankiet), Grupa ocenia skuteczność swojej współpracy z pracownikami.

#### **10.1.4. S1-3 Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze jednostki**

W ramach swojego ogólnego podejścia do zapewniania środków naprawczych, w przypadku wystąpienia istotnego negatywnego wpływu w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy związanego z działalnością Grupy, podejmowane są działania mające na celu niezwłoczne usunięcie przyczyny zdarzenia, zapewnienie poszkodowanemu wsparcia, w tym medycznego, jeśli jest to wymagane, a także wdrożenie działań zapobiegawczych i korygujących, takich jak zmiana procedur, dodatkowe szkolenia czy inwestycje w środki ochronne, w celu uniknięcia powtórzenia się podobnych sytuacji w przyszłości. W przypadkach, w których orzeczone zostaje zadośćuczynienie finansowe na rzecz poszkodowanego, Grupa w pełni realizuje obowiązki wynikające z prawomocnych wyroków sądowych lub ugód, traktując je jako integralny element odpowiedzialnego podejścia do naprawy szkód.

Działania te są monitorowane w ramach systemu zarządzania BHP, a ich skuteczność podlega ocenie przez odpowiednie komórki organizacyjne oraz audyty wewnętrzne.

Grupa Pekabex wdrożyła mechanizmy zgłaszania wątpliwości, potrzeb i skarg, zapewniając pracownikom różnorodne kanały komunikacji oraz procedury ochrony osób zgłaszających przed działaniami odwetowymi.

Pracownicy mają możliwość zgłaszania nieprawidłowości:

- w zakresie naruszenia prawa w szczególności korupcji, bezpieczeństwa produktów i ich zgodności z wymogami, bezpieczeństwa transportu, ochrony środowiska, ochrony prywatności i bezpieczeństwa sieci i systemów teleinformatycznych zgodnie z „Procedurą zgłaszania naruszeń wewnętrznych”, która jest zgodna z ustawą z dnia 14 czerwca 2024 roku o ochronie sygnalistów;
- w zakresie łamania zasad Kodeksu Etyki Grupy Pekabex poprzez kanały wymienione w Kodeksie lub poprzez bezpośredni kontakt z wybranym przedstawicielem Komisji.

W 2025 roku w ramach Procedury zgłaszania naruszeń wewnętrznych nie odnotowano zgłoszeń. Zgłoszenia zostały natomiast odnotowane wyłącznie poprzez kanał przewidziany w Kodeksie Etyki, co zdaniem Grupy świadczy to o świadomości pracowników co do funkcjonowania tego kanału oraz o zaufaniu do tego mechanizmu.

Grupa nie oceniała dotychczas skuteczności zapewnionych kanałów zgłoszeń.

Grupa monitoruje liczbę i charakter zgłoszeń, czasu reakcji na zgłoszenie oraz skuteczności podejmowanych działań naprawczych. Dodatkowo analizowana jest ich struktura tematyczna, co pozwala identyfikować obszary wymagające działań prewencyjnych.

Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez pracowników oraz mechanizm rozpatrywania skarg zostały szczegółowo opisane w ramach ESRS G1-1.

Grupa wspiera dostępność ww. kanałów w miejscu pracy poprzez informacje publikowane w Intranecie (Pekonet), na stronie internetowej, podczas procedury onboardingowej oraz poprzez przekaz ustny.

#### **10.1.5. S1-4 Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własne zasoby pracownicze oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi oraz skuteczność tych działań**

##### **Bezpieczeństwo i higiena pracy**

Działania ograniczające negatywny wpływ Grupy w zakresie BHP:

- Przeprowadziła kompleksową aktualizację oceny ryzyka zawodowego, z uwzględnieniem wyników pomiarów czynników szkodliwych środowiska pracy oraz działań korygujących i zapobiegawczych w odniesieniu do zaistniałych incydentów bhp.
- Przeprowadziła obowiązkowe szkolenia bhp, a także cykliczne szkolenia przypominające w celu zwiększenia świadomości zagrożeń i właściwego reagowania w sytuacjach niebezpiecznych.
- Dokonała modernizacji sprzętu i infrastruktury, by zmniejszyć prawdopodobieństwo wystąpienia wypadku.
- Utrzymała certyfikowany system ISO 45001:2018 dla wszystkich zakładów produkcyjnych w Polsce oraz dla pionu GW i działu montażu.

Rzeczywisty pozytywny wpływ w obszarze BHP Grupa wiąże z wykorzystaniem technologii prefabrykacji w ramach operacji własnych. Zastosowanie prefabrykacji ogranicza liczbę pracowników wykonujących pracę na budowach, zmniejsza ekspozycję na zagrożenia wypadkowe oraz sprzyja zapewnieniu bardziej komfortowych i kontrolowanych warunków pracy.

Grupa w ramach monitoringu swoich działań sporządziła analizę incydentów bhp (WPP/ZPW) oraz analizę stanu bhp, która uwzględnia m.in.: wyniki pomiarów czynników środowiska pracy, informacje dot. szkoleń w dziedzinie bhp, najczęstsze nieprawidłowości i główne problemy, działania prewencyjne. Grupa śledzi skuteczność działań również poprzez monitorowanie zmian wskaźników wskaźniki wypadkowości oraz nieobecności pracowników w wyniku chorób w tym zawodowych. Mierniki wskazano w nocie S1-14.

W wyniku działań podjętych w 2025 roku, Grupa oczekiwała rezultatów w zakresie poprawy bezpieczeństwa i higieny pracy taki jak: zmniejszenia prawdopodobieństwa wystąpienia wypadków przy pracy oraz ograniczenie ich skutków, podniesienie świadomości pracowników w zakresie bezpiecznego wykonywania pracy, poprawa jakości zarządzania ryzykiem zawodowym, zwiększenie zaangażowania pracowników w tworzenie bezpiecznego środowiska, wzrost skuteczności systemu zarządzania BHP.

W 2025 roku Grupa odnotowała wypadki przy pracy wśród własnych zasobów pracowniczych, które spowodowały czasową niezdolność do pracy. W związku z tym Grupa wdrożyła działania naprawcze mające na celu zarówno udzielenie bezpośredniego wsparcia poszkodowanym, jak i systemowe przeciwdziałanie powtarzalności podobnych zdarzeń zgodnie z procedurami systemu zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy wg normy ISO 45001.

Działania te obejmowały:

- Natychmiastowe zabezpieczenie miejsca zdarzenia i udzielenie pomocy poszkodowanym, w tym pomoc medyczną jeżeli była konieczna.
- Sporządzenie dokumentacji powypadkowej oraz przeprowadzenie wewnętrznego dochodzenia w celu identyfikacji przyczyn wypadków.
- Wdrożenie działań korygujących i zapobiegawczych, takich jak zmiana organizacji pracy lub zastosowanie dodatkowych środków ochronnych.

Umożliwienie osobom poszkodowanym skorzystania z przysługujących im świadczeń .

##### **Szkolenia i rozwój umiejętności pracowników**

Grupa w 2025 roku przeprowadziła:

- Analizę potrzeb rozwojowych i szkoleniowych pracowników, która jest podstawą opracowywania rocznego planu szkoleń i uczestnictwa w różnego rodzaju wydarzeniach o charakterze edukacyjnym i rozwojowym. Zagadnienia te szerzej zostały opisane w ESRS S1-13 wskaźniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności.
- Zrealizowano kursy techniczne dotyczące m.in. urządzeń transportu bliskiego, elektryczne, spawalnicze.
- Zorganizowano kursy językowe dla 178 osób obejmujące język angielski, niemiecki.
- Grupa dofinansowała pracownikom studia podyplomowe oraz inne kursy i szkolenia, które wzmacniają ich ścieżkę rozwoju.
- W 2025 roku zostało zrealizowanych blisko 11 tys. godzin szkoleniowych, podczas realizacji 107 tematów dla 1 734 uczestników. Realizowane były szkolenia specjalistyczne, menedżerskie i techniczne, które w większości

przypadków kończyły się zdobyciem uprawnień zawodowych. Wśród uczestników pracownicy umysłowi stanowili 81% (1 412 osób) a fizyczni 19% (322 osoby).

W wyniku działań podjętych w 2025 roku, Grupa oczekiwała rezultatów w zakresie szkolenia i rozwoju umiejętności pracowników takich jak: podniesienie kompetencji technicznych i operacyjnych pracowników, zwiększenie efektywności pracy, rozwój umiejętności językowych wspierających współpracę międzynarodową, a także lepsze dopasowanie ścieżek rozwoju do indywidualnych i zespołowych potrzeb organizacyjnych. Grupa oczekiwała również, że realizacja rocznego planu szkoleń – opartego na analizie potrzeb rozwojowych – przyczyni się do wzrostu zaangażowania pracowników i ich gotowości do podejmowania wyzwań zawodowych.

W kolejnych latach programy szkoleniowe będą nadal realizowane, aby w dalszym ciągu podnosić kompetencje i dbać o rozwój kadr. Grupa buduje także plany dalszego rozwoju zawodowego dla kluczowej kadry menedżerów. Grupa śledzi skuteczność działań poprzez monitorowanie zmian wskaźników dotyczących szkoleń i rozwoju umiejętności. Mierniki wskazano w nocie S1-13.

W obszarze S1 nie zidentyfikowano istotnych szans i ryzyk.

Praktyki związane z zarządzaniem zaopatrzeniem, sprzedażą i wykorzystaniem danych, nie powodowały ani nie przyczyniały się do istotnych negatywnych wpływów na własne zasoby pracownicze.

Zasoby przeznaczane na potrzeby zarządzania istotnymi wpływami z zakresu własnych zasobów pracowniczych w 2025 roku pochodziły ze środków własnych Grupy.

Grupa nie przewiduje w roku sprawozdawczym istotnych wydatków operacyjnych (Opex) lub nakładów inwestycyjnych (Capex) na powyższe działania.

#### **10.1.6. S1-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami**

W celu ograniczenia rzeczywistego negatywnego wpływu na pracowników Grupy uznała za cel utrzymanie braku wypadków śmiertelnych w zakładach produkcyjnych oraz placach budowy nadzorowanych przez Grupę. Mierniki zaprezentowano w nocie S1-14.

W roku 2025 cel został osiągnięty, gdyż nie odnotowano przypadków śmiertelnych wypadków.

Cel ten jest bezpośrednio powiązany z Polityką Zintegrowanego Systemu Zarządzania opartą na wymaganiach normy ISO 45001:2018. Polityka ta zakłada podejście prewencyjne i dążenie do ciągłego doskonalenia w zakresie ochrony zdrowia i życia pracowników. Cel ma charakter ciągły – obowiązuje bezterminowo w całym horyzoncie strategicznym Grupy. Nie przewidziano celów tymczasowych, ponieważ oczekiwany poziom wyniku (brak zdarzeń) powinien być utrzymywany każdego roku. Cel opiera się na wewnętrznym systemie raportowania i rejestracji incydentów BHP, analizie ryzyka zawodowego oraz wynikach audytów wewnętrznych i przeglądów zgodności z ISO 45001. Przy wyznaczeniu celu uwzględniono również dodatek A.4 do ESRS S1 zalecenia Krajowej Inspekcji Pracy oraz dobre praktyki branżowe. Pracownicy nie brali bezpośrednio udziału w wyznaczaniu celu, jedynie pośrednio – poprzez konsultacje, uczestnictwo w spotkaniach typu „Minuty dla bezpieczeństwa” oraz analizę informacji uzyskanych w ramach grupy fokusowej i badanie satysfakcji pracowników.

W przypadku szkoleń i rozwoju umiejętności pracowników Grupa nie postawiła celów zgodnych z wymaganiami ESRS. Mierniki dotyczące tego obszaru zaprezentowano w nocie S1-13. Grupa monitoruje skuteczność swoich polityk i podejmowanych przez siebie działań dotyczących istotnego wpływu związanego ze szkoleniami i rozwojem umiejętności, co zostało szerzej opisane w ESRS S1-4.

#### **10.1.7. S1-6 – Charakterystyka pracowników jednostki**

W tabelach w poniższej sekcji prezentowane jest zestawienie podstawowych informacji o pracownikach Grupy Pekabex za rok 2025.

Grupa prezentuje liczbę pracowników na koniec okresu sprawozdawczego – 31 grudnia 2025, ponieważ nie notuje wahań sezonowych zatrudnienia.

Najliczniejszą grupę pracowników stanowią w Pekabeksie mężczyźni 78%, jest to podyktowane rodzajem wykonywanej pracy, która ma często charakter fizyczny, gdzie miejscami pracy są zakłady produkcyjne i place budowy. Najwięcej pracowników jest zatrudnionych w Polsce 82%, gdzie Grupa koncentruje swoją działalność (większość przychodów Grupy pochodzi z rynku polskiego). Drugim krajem, w którym Grupa zatrudnia największą liczbę pracowników to Niemcy (18%), co jest związane z posiadaniem przez Grupę w Marktzeuln zakładu produkcyjnego oraz rozwojem działalności związanej ze świadczeniem usług

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za 2025 rok  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

produkcyjnych na tamtym terenie (Pekabex Pref S.A. oddział Drezno). Grupa w przeważającej większości zatrudnia osoby na umowę o pracę na czas nieokreślony w pełnym wymiarze godzin pracy.

Liczba pracowników według płci:

Płeć	2025	2024
Mężczyzna	1 272	1 270
Kobieta	368	358
Inna	0	0
Nie zgłoszono	0	0
<b>Ogółem (liczba osób)</b>	<b>1 640</b>	<b>1 628</b>

Dane dotyczące zatrudnienia podano również w nocie 3.6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok. Dane są rzeczywiste i pochodzą z ewidencji kadrowo – płacowej, pokazują wartość przeciętnego zatrudnienia w 2025 roku.

Liczba pracowników w poszczególnych krajach:

Kraj	2025	2024
Polska	1 342	1 312
Niemcy	287	287
Pozostałe	11	29

Liczba pracowników forma zatrudnienia w 2025 roku:

Liczba pracowników	łącznie	Kobiety	Mężczyźni	Inne	Nie ujawniono
Zatrudnionych na czas nieokreślony	1 083	243	840	-	-
Zatrudnionych na czas określony	557	125	432	-	-
Którym nie gwarantuje się godzin pracy <sup>2</sup>	0	0	0	-	-
Zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy	1 602	346	1 256	-	-
Zatrudnionych w niepełnym wymiarze czasu pracy	38	22	16	-	-
<b>Liczba wszystkich pracowników</b>	<b>1 640</b>	<b>368</b>	<b>1 272</b>	-	-

Liczba pracowników forma zatrudnienia w 2024 roku:

Liczba pracowników	łącznie	Kobiety	Mężczyźni	Inne	Nie ujawniono
Zatrudnionych na czas nieokreślony	1 097	232	865	-	-
Zatrudnionych na czas określony	531	126	405	-	-
Którym nie gwarantuje się godzin pracy <sup>23</sup>	0	0	0	-	-
Zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy	1 594	338	1 256	-	-
Zatrudnionych w niepełnym wymiarze czasu pracy	34	20	14	-	-
<b>Liczba wszystkich pracowników</b>	<b>1 628</b>	<b>358</b>	<b>1 270</b>	-	-

<sup>23</sup> Pracownicy, którym nie gwarantuje się godzin pracy, są zatrudnieni przez jednostkę bez gwarancji minimalnej lub stałej liczby godzin pracy. Konieczne może być podjęcie pracy przez pracownika w zależności od potrzeb, ale jednostka nie jest umownie zobowiązana do zaoferowania mu minimalnej lub stałej liczby godzin pracy na dzień, tydzień lub miesiąc.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za 2025 rok  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Całkowita liczba pracowników w podziale na regiony w 2025 roku:

Liczba pracowników	łącznie	Poznań	Mszczonów (Badowo Mścicka)	Łódź	Gdańsk	Bielsko – Biała	Warszawa	Marktzeuln (Bawaria) FTO	Oddział Niemcy	Niemcy (dział montażu)	Niemcy GW	Słowacja (dział montażu)	Szwecja (dział montażu)	Szwecja BETBYGG
Zatrudnionych na czas nieokreślony	1 083	410	166	10	142	111	7	108	103	9	6	-	1	10
Zatrudnionych na czas określony	557	230	77	1	68	110	10	-	49	3	9	-	-	-
Którym nie gwarantuje się godzin pracy <sup>24</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Liczba wszystkich pracowników</b>	<b>1 640</b>	<b>640</b>	<b>243</b>	<b>11</b>	<b>210</b>	<b>221</b>	<b>17</b>	<b>108</b>	<b>152</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
Zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy	1 602	619	239	10	204	220	15	106	152	12	15	-	1	9
Zatrudnionych w niepełnym wymiarze czasu pracy	38	21	4	1	6	1	2	2	-	-	-	-	-	1
<b>Liczba wszystkich pracowników</b>	<b>1 640</b>	<b>640</b>	<b>243</b>	<b>11</b>	<b>210</b>	<b>221</b>	<b>17</b>	<b>108</b>	<b>152</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

<sup>24</sup> Pracownicy, którym nie gwarantuje się godzin pracy, są zatrudnieni przez jednostkę bez gwarancji minimalnej lub stałej liczby godzin pracy.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za 2025 rok  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Całkowita liczba pracowników w podziale na regiony w 2024 roku:

Liczba pracowników	łącznie	Poznań	Mszczonów (Badowo Mścicka)	Łódź	Gdańsk	Bielsko – Biała	Warszawa	Marktzeuln (Bawaria) FTO	Oddział Niemcy	Niemcy (dział montażu)	Niemcy GW	Słowacja (dział montażu)	Szwecja (dział montażu)	Szwecja BETBYGG
Zatrudnionych na czas nieokreślony	1 097	414	170	11	149	102	7	109	111	1	2	1	12	8
Zatrudnionych na czas określony	531	212	50	-	73	114	10	3	54	1	6	-	7	1
Którym nie gwarantuje się godzin pracy <sup>25</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Liczba wszystkich pracowników</b>	<b>1 628</b>	<b>626</b>	<b>220</b>	<b>11</b>	<b>222</b>	<b>216</b>	<b>17</b>	<b>112</b>	<b>165</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>9</b>
Zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy	1 594	606	217	10	218	214	17	109	165	2	8	1	19	8
Zatrudnionych w niepełnym wymiarze czasu pracy	34	20	3	1	4	2	-	3	-	-	-	-	-	1
<b>Liczba wszystkich pracowników</b>	<b>1 628</b>	<b>626</b>	<b>220</b>	<b>11</b>	<b>222</b>	<b>216</b>	<b>17</b>	<b>112</b>	<b>165</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>9</b>

<sup>25</sup> Pracownicy, którym nie gwarantuje się godzin pracy, są zatrudnieni przez jednostkę bez gwarancji minimalnej lub stałej liczby godzin pracy.

### Mierniki rotacji pracowników

W 2025 roku łączna liczba pracowników własnych, którzy odeszli w okresie sprawozdawczym wyniosła 441 osób (w 2024 roku było to 581 osób). Wskaźnik rotacji pracowników obliczono jako stosunek liczby pracowników, którzy zakończyli zatrudnienie w okresie sprawozdawczym, do średniej przeciętnej liczby pracowników zatrudnionych w tym okresie. Do liczby pracowników, którzy odeszli w okresie sprawozdawczym, zaliczono wszystkie przypadki zakończenia stosunku pracy, niezależnie od przyczyny.

	2025	2024
<b>Wskaźnik rotacji zatrudnienia</b>	27,10%	31,90%

Dane, które posłużyły do obliczenia wskaźnika rotacji zatrudnienia pochodzą z systemu informatycznego do obsługi kadr i płac używanego przez spółki z Grupy.

### 10.1.8. S1- 7 - Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki

Kategoria	2025	2024 (dane przed korektą)	2024 (dane skorygowane)
<b>samoatrudnieni</b>	192	200	158
<b>osoby zatrudnione na umowy o dzieło i umowy zlecenie</b>	87	-	42
<b>osoby zatrudnione przez jednostki, których działalność związana jest z zatrudnieniem (kod NACE N78)</b>	-	-	-
<b>inne<sup>26</sup></b>	-	-	-
<b>ogółem osoby niebędące pracownikami stanowiący własne zasoby pracownicze</b>	<b>279</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

W tabeli przedstawiono pracowników niebędących pracownikami, ale stanowiących własne zasoby pracownicze, stan na koniec 2025 roku. Do tej kategorii Grupa zalicza osoby samozatrudnione (kontrakty B2B) oraz osoby zatrudnione na umowy zlecenie (86 osób), a także osoby zatrudnione na umowę o dzieło (1 osoba). Najwięcej osób z pośród tej grupy stanowią osoby, których przypisanym miejscem pracy jest Poznań 52 proc. (w 2024 roku 50 proc.).

Grupa nie współpracuje z firmami prowadzące głównie działalność związaną z zatrudnieniem (kod NACE N78). Grupa nie zidentyfikowała osób, które mogłyby według definicji w ESRS S1-7 zaliczyć do kategorii inne, czyli osób, które nie stanowią własnych zasobów pracowniczych jednostki i nie są zgłaszane w ramach ESRS S2.

Powyższe dane dotyczą liczby osób na 31 grudnia 2025 roku i porównawczo na 31 grudnia 2024. Grupa nie rejestruje wahań sezonowych miernika. Dane zostały sporządzone na podstawie rzeczywistej liczby umów podpisanych z osobami samozatrudnionymi i osobami zatrudnionymi na umowę o dzieło i umowę zlecenie.

#### Opis korekty

W ramach weryfikacji ujawnienia dotyczącego wskaźnika S1-7 zidentyfikowano nieprecyzyjny opis kategorii osób wykazanych w tabeli. W pierwotnej wersji sprawozdania za 2024 rok wartość 200 osób została opisana jako liczba osób samozatrudnionych. W rzeczywistości wartość ta obejmowała łącznie osoby współpracujące na podstawie dwóch form zatrudnienia: osoby samozatrudnione oraz osoby zatrudnione na podstawie umowy zlecenia. Po korekcie wykazano, że na koniec 2024 roku liczba osób samozatrudnionych wynosiła 158, natomiast liczba osób zatrudnionych na podstawie umowy zlecenia wynosiła 42. Łączna liczba osób objętych tym ujawnieniem pozostała bez zmian i wynosiła 200.

<sup>26</sup> Osoby, które nie stanowią własnych zasobów pracowniczych jednostki i nie są zgłaszane w ramach ESRS S2.

### 10.1.9. S1-13 – Mierniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności

Średnia liczba godzin szkoleniowych przypadająca na pracowników własnych i osoby niebędące pracownikami, ale pozostającymi pod nadzorem Pekabex w podziale na płeć i kategorie Pekabex w 2025 i 2024 roku:

Wskaźnik		Kobiety 2025	Kobiety 2024	Mężczyźni 2025	Mężczyźni 2024
Średnia liczba godzin szkoleń na pracownika	wyższa kadra zarządzająca*	13	5	8	5
	średnia kadra zarządzająca**	7	6	7	7
	stanowiska robotnicze***	1	3	8	7
	pozostali pracownicy****	6	5	6	6
<b>łącznie (średnio na pracownika)</b>		<b>7</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>6</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, młodszy kierownicy, koordynatorzy, majstrowie, brygadziści, asystenci, księgowi, itp.

Liczba i odsetek pracowników i osoby niebędące pracownikami, ale pozostającymi pod nadzorem Pekabex, którzy uczestniczyli w regularnych przeglądach wyników i rozwoju kariery, w podziale na płeć:

Wskaźnik	2025		2024		2024	
	Liczbowo	Procentowo	Liczbowo (dane przed korektą)	Procentowo (dane przed korektą)	Liczbowo (dane skorygowane)	Procentowo (dane skorygowane)
osoby uczestniczące w regularnych przeglądach wyników i rozwoju kariery						
<b>Kobiety</b>	151	60%	188	53%	188	71%
<b>Mężczyźni</b>	225	60%	249	20%	249	60%
<b>inne</b>	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
<b>nie ujawniono</b>	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
<b>łącznie</b>	<b>376</b>	<b>60%</b>	<b>439</b>	<b>27%</b>	<b>437</b>	<b>65%</b>

Dane za 2025 rok, analogicznie jak w poprzednim okresie sprawozdawczym, dotyczą rozmów rozwojowych przeprowadzanych w oparciu o analizę realizacji celów za 2025 rok, rozmowy były przeprowadzane w pierwszej połowie 2026 roku.

Kadra kierownicza Grupy przeprowadza wszystkie oceny rozwojowe z pracownikami.

Dane zostały opracowane na podstawie arkuszy rozmów rozwojowych wypełnianych przy użyciu formularza interaktywnego, którego wyniki zapisywane są w systemie informatycznym Grupy.

Wskaźniki S1-13 dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności obejmują łącznie pracowników oraz osoby niebędące pracownikami, ale pozostające pod nadzorem Grupy (osoby samozatrudnione). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie dysponuje rozwiązaniami ewidencyjnymi pozwalającymi na pełne i wiarygodne wydzielenie tych danych wyłącznie dla pracowników bez poniesienia nieproporcjonalnych nakładów organizacyjnych.

#### Opis korekty

Skorygowano wskaźnik liczba i odsetek pracowników, którzy uczestniczyli w regularnych przeglądach wyników i rozwoju kariery przypadająca na pracowników własnych i osoby niebędące pracownikami, ale pozostającymi pod nadzorem Grupy w podziale na płeć za 2024 rok. W poprzednim roku sprawozdawczym przyjęto błędną liczbę pracowników podlegających procesowi rozmów rozwojowych. Skorygowano odsetek kobiet z 53 proc. na 71 proc. oraz mężczyzn z 20 proc. na 60 proc.

#### 10.1.10. S1-14 – Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy

W 2025 roku w Grupie Pekabex utrzymano system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy oparty o normę ISO 45001:2018. Zostali nim objęci pracownicy spółek Grupy, a także osoby, które nie mają takiego statusu, ale których praca lub miejsce pracy jest kontrolowane przez Grupę. Zakres certyfikacji Systemu BHP obejmuje roboty montażowe oraz roboty w zakresie generalnego wykonawstwa, a także zakres pionu produkcji w lokalizacji Poznań, Gdańsk I i Gdańsk II, Mszczonów oraz Bielsko-Biała.

Wskaźnik	2025	2024 (dane przed korektą)	2024 (dane skorygowane)
<b>Odsetek pracowników Grupy, które są objęte systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy Grupy</b>	100%	100%	100%
<b>Liczba ofiar śmiertelnych wśród własnych pracowników w wyniku urazów przy pracy i złego stanu zdrowia związanych z pracą</b>	-	-	-
<b>Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku obrażeń związanych z pracą i złego stanu zdrowia innych pracowników pracujących na terenie przedsiębiorstwa</b>	-	-	-
<b>Liczba zgłoszonych wypadków przy pracy pracowników</b>	59	44	60
<b>Liczba przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą podlegającego zgłoszeniu</b>	-	-	-
<b>Liczba dni straconych w wyniku wypadków przy pracy pracowników</b>	2 393	14 040	2 729
<b>Liczba wypadków przy pracy/łączną liczbę godzin przepracowanych przez osoby stanowiące własne zasoby pracownicze x 1.000.000 h</b>	21,57	18,30	21,76

Dane obliczono na podstawie rejestru wypadków przy pracy prowadzonego przez Kierownika ds. BHP oraz na podstawie zapisów z systemu informatycznego do obsługi kadr i płac w zakresie danych dotyczących absencji.

Na podstawie Dodatku C do ESRS 1 Grupa skorzystała z możliwości pominięcia ujawnień w zakresie osób niebędących pracownikami dla miernika S1-14.

#### Opis korekty

W sprawozdaniu za 2024 rok wskaźnik S1-14 został przedstawiony bez uwzględnienia danych z działu montażu, co skutkowało niepełnym zakresem ujawnienia. W roku bieżącym zidentyfikowano tę nieścisłość i rozszerzono zakres raportowania o dane z nieujawnionego obszaru. W związku z tym dane porównawcze za 2024 rok zostały odpowiednio przeliczone. Skorygowane następujące wskaźniki: liczbę zgłoszonych wypadków przy pracy pracowników z 44 na 60, liczbę godzin straconych z 14 040 na liczbę dni 2 729 oraz wskaźnik liczby wypadków przez łączną liczbę godzin przepracowanych z 18,30 na 21,76. Prezentowane obecnie wartości za 2024 rok oraz za 2025 rok obejmują już pełny zakres organizacyjny.

#### 10.1.11. S1-17 – Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka

W 2025 roku jak i w 2024 roku nie odnotowano incydentów dotyczących łamania praw człowieka tj. nie złożono przeciwko żadnej ze spółek Grupy pozwu dotyczącego łamania praw człowieka, nie zarejestrowano skargi za pośrednictwem wewnętrznych kanałów zgłoszeń lub podmiotów trzecich w tym do krajowego punktu kontaktowego, nie nałożono także kary, grzywny, czy odszkodowań.

W 2025 roku, jak i w 2024 roku nie odnotowano zgłoszonych przypadków dyskryminacji, ani molestowania. Nie złożono przeciwko żadnej ze spółek Grupy pozwu dotyczących dyskryminacji, mobbingu, czy molestowania w miejscu pracy. Nie zarejestrowano skargi za pośrednictwem wewnętrznych kanałów zgłoszeń lub podmiotów trzecich, nie nałożono także kary, grzywny, czy odszkodowań.

## 10.2. S2 OSOBY WYKONUJĄCE PRACĘ W ŁAŃCUCHU WARTOŚCI

### 10.2.1. ESRS 2 SBM-3 – Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Grupa Pekabex, prowadząc działalność na dużą skalę i współpracując przede wszystkim z kontrahentami na terenie Europy, identyfikuje wpływ swojej działalności na otoczenie w łańcuchu wartości w obszarach takich jak:

- Bezpieczeństwo i higiena pracy szczególnie na produkcji i na placach budowy: ISO 45001 wyznacza zasady przestrzegania BHP na budowach i obejmuje podwykonawców;
- W przypadku zidentyfikowania wystąpienia negatywnych sytuacji u kooperantów firma ma mechanizmy reagowania i zgłaszania tych zdarzeń.

Model biznesowy Grupy opiera się na projektowaniu, produkcji i montażu oraz świadczeniu usług w formule generalnego wykonawstwa konstrukcji obiektów w oparciu o technologię prefabrykacji elementów żelbetowych, co przyczynia się do minimalizacji ryzyka wypadków i nieprzestrzegania standardów BHP na placach budowy. Łańcuch dostaw tworzą głównie firmy działające w UE, objęte regulacjami dotyczące warunków pracy i BHP, a obowiązujące w grupie standardy ISO 45001 obejmują również podwykonawców.

Grupy osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości, na które Grupa wywiera największy wpływ to:

- osoby wykonujące pracę w zakładach produkcyjnych Grupy, ale nienależące do jej własnych zasobów pracowniczych, tj. niebędące osobami samozatrudnionymi lub pracownikami zapewnianymi przez jednostki prowadzące głównie działalność związaną z zatrudnieniem (objętymi zakresem ESRS S1) – głównie osoby zatrudnione w firmach świadczących usługi produkcyjne na rzecz Grupy;
- pracownicy pracujący dla podmiotów w łańcuchu wartości jednostki na niższym szczeblu – pracownicy podwykonawców usług budowlanych współpracujący z Grupą w ramach realizacji kontraktów budowlanych na placach budowy.

W przeanalizowanym zakresie łańcucha wartości Grupa nie współpracuje z firmami z obszarów geograficznych w odniesieniu, do których istnieje znaczące ryzyko występowania pracy dzieci lub pracy przymusowej.

Grupa zidentyfikowała pozytywne wpływy swojej działalności w łańcuchu wartości w obszarze bezpieczeństwa i higieny pracy poprzez wdrożoną normę ISO 45001 oraz dodatkowe działania jak m.in. kampanie bezpieczeństwa, objęcie podwykonawców systemem BHP czy nieobowiązkowe szkolenia.

Grupa poprzez swoje działania i model biznesowy wywiera pozytywny wpływ na pracowników podwykonawców usług budowlanych współpracujących z Grupą w ramach realizacji kontraktów budowlanych na placach budowy oraz na osoby wykonujące pracę w zakładach produkcyjnych Grupy, ale nienależące do jej własnych zasobów pracowniczych.

### 10.2.2. S2-1 – Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości

Grupa nie posiada oddzielnego dokumentu w postaci Polityki praw człowieka.

Grupa wdrożyła Kodeks odpowiedzialnego postępowania w biznesie, który wspiera przestrzeganie przepisów dotyczących praw człowieka oraz etyki w biznesie. Dokument, poza interesariuszami wewnętrznymi, skierowany jest również do interesariuszy zewnętrznych w całym łańcuchu wartości, a przede wszystkim wykonawców i podwykonawców.

Poprzez Kodeks odpowiedzialnego postępowania w biznesie, Grupa zobowiązuje wszystkie jednostki w łańcuch wartości do przestrzegania Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, Deklaracji Międzynarodowej Organizacji oraz Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych w takich obszarach jak zasady odpowiedzialnego postępowania, ochrona przed dyskryminacją i molestowaniem, przeciwdziałanie mobbingowi, regulacje dotyczące zatrudnienia, przeciwdziałanie korupcji i konfliktowi interesów oraz zgłaszanie naruszeń i ochrona sygnalistów oraz bezpieczeństwo i higiena pracy.

Grupa koncentruje się na następujących obszarach:

- Poszanowanie praw człowieka pracowników w łańcuchu wartości, w tym ich praw pracowniczych: w Kodeksie odpowiedzialnego postępowania w biznesie są zapisy zobowiązujące podmioty w łańcuchu wartości do przestrzegania zasad etycznych oraz poszanowania praw człowieka, w tym zakazu pracy przymusowej i pracy dzieci. Kodeks jest umieszczony na stronie internetowej Grupy.
- Zaangażowanie względem osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości: objęcie pracowników podwykonawców świadczących pracę w lokalizacjach kontrolowanych przez Grupę systemem zarządzania BHP wg normy ISO 45001.
- Środki mające na celu zapewnienie lub umożliwienie zastosowania środka naprawczego: anonimowy kanał zgłaszania nieprawidłowości, dostępny również dla osób współpracujących z Grupą poprzez podmioty trzecie, a także inne kanały dedykowane do zgłoszeń naruszeń funkcjonujące w Grupie. Grupa podejmuje działania korygujące w przypadku wykrycia naruszeń – mogą one obejmować plan naprawczy dla dostawcy, zawieszenie współpracy lub wsparcie w poprawie standardów. Monitorowanie zgłoszeń i ich analiza służą ocenie skuteczności przyjętych środków. W 2025 roku nie było żadnych zgłoszeń.

W Grupie funkcjonuje również Procedura zgłoszeń wewnętrznych, która stanowi mechanizm kontroli służący nadzorowaniu przestrzegania powyższych norm jak również zapewnienie lub umożliwienie zastosowania środka naprawczego w zakresie wpływów na przestrzeganie praw człowieka. Procedura została szczegółowo opisana w ujawnieniu G1-1 Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna.

Kodeks odpowiedzialnego postępowania w biznesie podkreśla stanowisko Grupy w kwestii pracy przymusowej lub obowiązkowej oraz pracy dzieci. Grupa zgodnie z Kodeksem odmawia współpracy z dostawcami lub usługodawcami, co do których istnieje podejrzenie zatrudniania dzieci lub występowania zjawiska pracy przymusowej. Grupa weryfikuje takie sytuacje poprzez kanał zgłaszania naruszeń lub bezpośrednio od pracowników w łańcuchu wartości. W 2025 roku nie odnotowano tego typu zgłoszenia. Najwyższym szczeblem w organizacji Grupy odpowiedzialnym za wdrażanie Kodeksu jest Zarząd. Kodeks odpowiedzialnego postępowania w biznesie jest dostępny dla wszystkich zainteresowanych stron na stronie internetowej Grupy Pekabex.

Grupa w 2025 roku nie odnotowała w stosunku do operacji własnych oraz na wyższym i niższym szczeblu łańcucha wartości przypadków nieprzestrzegania Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy lub Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych, które dotyczą pracowników wykonujących pracę w łańcuchu wartości. W ramach bieżących działań monitorujących nie zgłoszono naruszeń praw człowieka.

### **10.2.3. S2-2 – Procesy współpracy z osobami wykonującym pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów**

Grupa Pekabex uznaje pracowników podwykonawców realizujących zadania na budowach i w innych lokalizacjach przez nią zarządzanych za istotną grupę osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości. W związku z tym, ich bezpieczeństwo, poszanowanie praw i warunków pracy pozostają priorytetem w działaniach operacyjnych i nadzorczych Grupy.

Grupa współpracuje z pracownikami podwykonawców pośrednio – poprzez stały kontakt z kadrą zarządzającą podmiotów zewnętrznych oraz kierownictwem kontraktów, a także bezpośrednio, m.in. poprzez uczestnictwo pracowników podwykonawców w obowiązkowych instruktażach BHP i spotkaniach operacyjnych. W razie potrzeby, przedstawiciele tych osób mogą kontaktować się z działem BHP lub kierownictwem budowy. Dodatkowo, Grupa zapewnia funkcjonowanie kanałów zgłaszania nieprawidłowości, do których dostęp mają również pracownicy firm zewnętrznych.

Współpraca z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości ma miejsce przede wszystkim w procesie produkcyjnym oraz na etapie realizacji projektów budowlanych, tj. podczas fizycznego wykonywania prac budowlanych. Ma ona charakter bieżący i codzienny – poprzez kontakt z przełożonymi, służbami BHP oraz osobami nadzorującymi z ramienia Grupy Pekabex. W szczególnych przypadkach, np. w sytuacji zgłoszenia nieprawidłowości, podejmowane są działania wyjaśniające oraz spotkania interwencyjne.

Kierownicy i liderzy jednostek, które bezpośrednio kooperują z pracownikami podwykonawców podnoszą odpowiedzialność za zapewnienie skutecznej współpracy z pracownikami podmiotów zewnętrznych. Funkcję nadzorczą w tym zakresie pełni również Zarząd Grupy. Informacje w tym zakresie są dostarczane Zarządowi poprzez raportowanie tematów związanych z bezpieczeństwem, przestrzeganiem zasad współpracy oraz ryzykami społecznymi kierowników jednostek.

Grupa nie zawarła globalnych porozumień ramowych ze światowymi federacjami związków zawodowych. Zobowiązania Grupy w zakresie poszanowania praw człowieka oraz standardów pracy realizowane są poprzez Kodeks odpowiedzialnego postępowania w biznesie, który obowiązuje wszystkich partnerów biznesowych i ich pracowników oraz zawiera odniesienia do międzynarodowych standardów, w tym prawa do godnych warunków pracy, wolności zrzeszania się i zakazu pracy przymusowej.

Grupa Pekabex ocenia skuteczność działań ukierunkowanych na zapewnienie odpowiednich warunków pracy w łańcuchu wartości m.in. poprzez: regularne kontrole i audyty BHP, obserwację poziomu zaangażowania oraz przestrzegania procedur przez firmy zewnętrzne, analizę zgłoszeń i skarg przekazywanych formalnymi kanałami, rozmowy z przedstawicielami podwykonawców i ich pracownikami na placach budowy. W 2025 roku nie odnotowano negatywnych zgłoszeń dotyczących warunków pracy w łańcuchu wartości.

W okresie objętym raportem nie odnotowano przypadków, które wymagałyby interwencji związanej z naruszeniami praw pracowniczych przez firmy podwykonawcze, jednak Grupa pozostaje w stałej gotowości do podejmowania działań naprawczych w przypadku ich wystąpienia.

### **10.2.4. S2-3 – Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości**

Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości mają prawo do zgłaszania naruszeń zgodnie z Procedurą Zgłoszeń Wewnętrznych (dostępna na stronie internetowej Grupy) co gwarantuje im objęcie ich procedurą ochrony sygnalistów zgodnie z ustawą o ochronie sygnalistów z 14 czerwca 2024 roku, a także standardowym procesem reagowania na zgłoszenia i ich rozwiązywania jaki funkcjonuje w Grupie.

Interesariusze mają również możliwość zgłaszania nieprawidłowości w zakresie łamania zasad Kodeksu odpowiedzialnego postępowania w biznesie Grupy Pekabex poprzez kanały wymienione w Kodeksie tj. e-mail: [naruszenia@pekabex.com](mailto:naruszenia@pekabex.com).

Grupa powołała zespół audytu wewnętrznego, który jest odpowiedzialny za weryfikowanie i rozstrzyganie zgłaszanych naruszeń. Zgłoszeń można dokonywać na piśmie, drogą elektroniczną lub ustnie.

Powyższe kanały są jedyną formą zgłaszania i rozstrzygania wątpliwości w łańcuchu wartości i są dostępne na stronie internetowej Grupy Pekabex.

Grupa nie zidentyfikowała istotnego negatywnego wpływu swojej działalności w łańcuchu wartości.

Grupa Pekabex nie ocenia czy osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości są świadome istnienia powyższych struktur lub procesów i mają do nich zaufanie jako sposobu zgłaszania swoich wątpliwości lub potrzeb oraz ich rozstrzygnięcia lub uwzględniania.

Polityka ochrony osób, które z tych struktur i procesów korzystają przed działaniami odwetowym została opisana w ujawnieniu ESRS G1.

#### **10.2.5. S2-4 – Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań**

Grupa Pekabex uwzględnia istotne wpływy poprzez ściśle przestrzeganie zasad BHP funkcjonujących w ramach Grupy według standardu ISO 45001. W Grupie funkcjonuje Zintegrowana Polityka Zarządzania odnosząca się również do systemu zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy, która tam, gdzie to możliwe obejmuje łańcuch wartości, czyli przede wszystkim pracowników podwykonawców świadczących pracę w lokalizacjach będących pod kontrolą Grupy.

Do działań podjętych w roku sprawozdawczym tj. w 2025, obejmujących pracowników podwykonawców świadczących pracę w lokalizacjach będących pod kontrolą Grupy wynikających z objęcia ich systemem zarządzania BHP wg normy ISO 45001 należą:

- Przed podjęciem współpracy każdy wykonawca i podwykonawca muszą oświadczyć, że zapoznał się i przyjął do stosowania zbór zasad i regulacji BHP funkcjonujących w Grupie Pekabex.
- Pracownicy wykonawców i podwykonawców mają zapewnione takie same warunki BHP, jak pracownicy Grupy. Każda osoba wykonująca pracę w łańcuchu wartości, który przebywa na terenie nadzorowanym przez Grupę, czy to w zakładzie produkcyjnym, czy na placu budowy, otrzymuje instruktaż BHP, a jeśli jest taka potrzeba również odzież ochronną.

Oczekiwanym rezultatem tych działań jest przede wszystkim poprawa bezpieczeństwa pracy i zmniejszenie liczby incydentów wśród pracowników podwykonawców świadczących pracę w lokalizacjach będących pod kontrolą Grupy, dzięki zwiększonej świadomości zagrożeń oraz stosowaniu ujednoliconych procedur BHP.

Grupa ocenia skuteczność swoich działań poprzez monitoring zgodności z procedurami BHP, wyniki kontroli i audytów, analizę incydentów oraz nadzór nad wdrażaniem działań korygujących.

Grupa zamierza kontynuować powyższe działania również w latach następnych. Grupa nie prowadzi dodatkowych działań lub inicjatyw, poza powyższymi, które mają na celu zapewnienie pozytywnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości.

Grupa nie zidentyfikowała istotnych negatywnych wpływów swojej działalności na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości w związku z tym nie wprowadziła środków naprawczych.

W 2025 w Grupie nie zgłoszono kwestii i incydentów dotyczących naruszenia praw człowieka związanych z łańcuchem wartości jednostki na wyższym i niższym szczeblu.

Grupa Pekabex zarządza istotnymi wpływami takimi jak bezpieczeństwo i higiena pracy, poprzez dział odpowiedzialny za BHP (zakłady produkcyjne oraz place budowy), dział logistyki odpowiedzialny za relacje z dostawcami w łańcuchu wartości, dział prawny odpowiedzialny za umowy z klientami, dostawcami i podwykonawcami oraz dział generalnego wykonawstwa, dział produkcji, pod których nadzorem pracę świadczą pracownicy w łańcuchu wartości. Grupa zapewnia także środki finansowe na szkolenia związane z BHP oraz zasoby korporacyjne w postaci polityk i procedur w ramach standardu ISO 45001:2018.

Grupa nie przeznaczona w roku sprawozdawczym istotnych wydatków operacyjnych (Opex) lub nakładów inwestycyjnych (Capex) na powyższe działania.

#### **10.2.6. S2-5 – Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami**

Cele związane ze zwiększeniem pozytywnych wpływów w odniesieniu do osób wykonujących pracę w łańcuchu obejmuje:

- Brak wypadków śmiertelnych w zakładach produkcyjnych oraz placach budowy nadzorowanych przez Grupę wśród osób świadczących pracę w łańcuchu wartości w roku 2025.
- Miernik: brak zaraportowanych wypadków śmiertelnych w roku sprawozdawczym 2025.

Grupa zamierza kontynuować realizację powyższego celu również w latach następnych.

Cel ten wpisuje się w szersze działania systemowe wynikające z Polityki Zintegrowanego Systemu Zarządzania wdrożonego i certyfikowanego systemu zarządzania BHP zgodnego z normą ISO 45001, który obejmuje także podmioty zewnętrzne pracujące na terenie kontrolowanym przez Grupę.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie odnotowała wypadku śmiertelnego wśród pracowników podwykonawców świadczących pracę w lokalizacjach kontrolowanych przez Grupę – cel został zrealizowany. Osiągnięcie celu stanowi potwierdzenie skuteczności wdrożonego podejścia do zarządzania ryzykiem w obszarze bezpieczeństwa pracy w łańcuchu wartości.

Przy ustalaniu celów, śledzeniu wyników w zakresie osiągania celów oraz wskazywania ewentualnych wniosków lub ulepszeń z osiągniętych wyników, Grupa nie współpracowała bezpośrednio z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości, ich prawnymi przedstawicielami lub wiarygodnymi reprezentantami.

Powyższy cel ma charakter bezwzględny, a postępy będą mierzone w postaci liczby całkowitej.

## 10.3. S3 DOTKNIĘTE SPOŁECZNOŚCI

### 10.3.1. ESRS 2 SBM-3 – Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Grupa nie prowadzi działalności na terenach zamieszkałych przez rdzenne ludności, nie wysiedla mieszkańców w miejscach prowadzonych budów ani na obszarach, których własność terenu jest niejasna bądź kwestionowana. Grupa nie prowadzi działalności wydobywczej, wymagającej zwiększonych poborów wody czy eksploataowania okolicznych ekosystemów. Grupa nie prowadzi również działalności na terenach, gdzie przestrzeganie praw człowieka nie jest usankcjonowane prawnie. Ponadto Grupa nie zidentyfikowała istotnych wpływów na społeczności lokalne w innych obszarach związanych z łańcuchem wartości.

Zakłady produkcyjne Grupy, w większości są umiejscowione w przemysłowych dzielnicach miast, przez co wpływ na lokalne społeczności jest bardzo ograniczony, wyjątkiem jest tutaj zakład produkcyjny w Poznaniu, który posiada w bliskim sąsiedztwie mieszkańców domów jednorodzinnych. Jednakże, Grupa nie zidentyfikowała w procesie podwójnej istotności istotnych wpływów, ryzyk i szans dotyczącego tego zagadnienia. Społeczności, na które Grupa w ramach operacji własnych wywiera istotny pozytywny wpływ to mieszkańcy okolic placów budowy realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich z zakresu budownictwa mieszkaniowego, ze względu na to, że w większości przypadków są to lokalizacje w zabudowie śródmiejskiej.

Istotny pozytywny wpływ na społeczności lokalne w obszarze praw gospodarczych, społecznych i kulturalnych, w zakresie warunków mieszkaniowych został szczegółowo opisany w ujawnieniu ESRS 2 SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym.

Pozytywny wpływ Grupy Pekabex wynika głównie ze specyfiki technologii prefabrykacji i jest związany z mniejszą uciążliwością placów budowy w porównaniu z tradycyjną technologią stosowaną w budownictwie. Mniejsza uciążliwość to: skrócenie czasu pracy na budowie, mniejsza intensywność prac, redukcja odpadów i hałasu.

Obecnie Pekabex nie przewiduje fundamentalnych zmian w swoim modelu biznesowym w związku z istotnym wpływem. Grupa przeprowadza regularne oceny ryzyk związanych z działalnością budowlaną i procesem prefabrykacji zgodnie z wytycznymi Zintegrowanego Systemu Zarządzania. Analiza uwzględnia m.in. zmiany w przepisach prawnych oraz wpływ na otoczenie, w tym dotknięte społeczności.

W roku sprawozdawczym 2025 Grupa nie zidentyfikowała zmian w zakresie istotnych wpływów, ryzyk i szans w porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym. W konsekwencji zakres ujawnień pozostaje spójny z podejściem przyjętym w sprawozdaniu za rok 2024 i nie obejmuje dodatkowych ujawnień specyficznych dla jednostki.

Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnego wpływu został opisany w ESRS 2 IRO-1.

### 10.3.2. S3-1 – Polityki związane z dotkniętymi społecznościami

W Grupie nie została przyjęta polityka w odniesieniu do istotnego wpływu wywieranego przez Grupę. Pozytywny wpływ Grupy na życie lokalnych społeczności jest związany z modelem biznesowym Grupy, zdaniami Grupy zarządzanie swoim istotnym wpływem poprzez tworzenie odrębnej polityki nie jest konieczne.

Grupa nie posiada odrębnego dokumentu jakim jest Polityka praw człowieka. Grupa, poprzez Kodeks Odpowiedzialnego Postępowania w Biznesie, zobowiązuje wszystkie podmioty w swoim łańcuchu wartości do przestrzegania Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy oraz Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych.

Kodeks stanowi zbiór zasad, standardów i wartości, których Grupa zobowiązuje się przestrzegać zarówno w relacjach wewnętrznych, jak i we współpracy z partnerami biznesowymi oraz wszystkimi interesariuszami i społecznościami, na które Grupa wywiera wpływ.

W 2025 roku za pośrednictwem kanału zgłaszania naruszeń nie wpłynęły żadne zawiadomienia dotyczące nieprzestrzegania Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy ani Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych w odniesieniu do dotkniętych społeczności. Na tej podstawie Grupa nie stwierdziła przypadków naruszeń powyższych wytycznych.

Grupa nie posiada dedykowanych polityk, ani odniesień w posiadanych politykach dotyczących zapobiegania wpływom na ludy rdzenne i ograniczania tych wpływów. Grupa nie zidentyfikowała istotnego wpływu na ludy rdzenne.

### **10.3.3. S3-2 – Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami**

Grupa nie wdrożyła ogólnego, sformalizowanego procesu współpracy z dotkniętymi społecznościami, obejmującego wszystkie obszary działalności i wszystkie etapy realizacji inwestycji. Niemniej jednak, poprzez prowadzoną działalność operacyjną oraz interakcje z lokalnym otoczeniem, Grupa monitoruje potencjalne wpływy swoich inwestycji i operacji na społeczności lokalne.

W ramach prowadzonej działalności, w szczególności w obszarze działalności deweloperskiej, Grupa utrzymuje kontakt z lokalnym otoczeniem inwestycji oraz z interesariuszami, którzy mogą pozostawać pod wpływem realizowanych projektów. Współpraca ta ma częściowo charakter wynikający z obowiązujących ram prawnych i administracyjnych, w tym przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego, ocen oddziaływania na środowisko oraz procesu budowlanego. W przypadkach wymaganych przepisami możliwość udziału społeczeństwa oraz dostęp do informacji i dokumentacji zapewniane są w ramach odpowiednich postępowań prowadzonych przez właściwe organy administracji.

W zależności od skali inwestycji, jej lokalizacji oraz charakteru danego postępowania, współpraca z lokalnymi społecznościami może obejmować w szczególności udział w konsultacjach społecznych lub innych formach partycypacji prowadzonych przez właściwe organy administracyjne, przekazywanie informacji o planowanych działaniach i ich wpływie na otoczenie, kierowanie zainteresowanych stron do publicznie dostępnej dokumentacji udostępnianej w toku właściwych procedur, udzielanie odpowiedzi na pytania i zgłoszenia dotyczące realizowanych inwestycji.

W okresie realizacji inwestycji Grupa zapewnia możliwość bieżącego kontaktu oraz zgłaszania pytań, uwag lub potencjalnych naruszeń m.in. poprzez kanały komunikacji opisane w ESRS S3-3, w tym formularz kontaktowy dostępny na stronie internetowej Pekabex Development.

W 2025 roku proces współpracy Grupy z lokalnymi społecznościami miał przede wszystkim charakter informacyjny i relacyjny oraz był realizowany w powiązaniu z poszczególnymi inwestycjami i etapami ich realizacji. Współpraca ta była prowadzona przede wszystkim na etapie komunikowania planowanych i realizowanych projektów, w toku bieżącej realizacji inwestycji oraz przy okazji działań skierowanych do obecnych i przyszłych mieszkańców. Obejmowała ona w szczególności przekazywanie informacji o inwestycjach, organizowanie wydarzeń typu Dni Otwarte oraz podejmowanie inicjatyw wspierających relacje z lokalnym otoczeniem i integrację mieszkańców (np. letnie kino na osiedlu JA\_SIELSKA).

### **10.3.4. S3-3 – Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez dotknięte społeczności**

Zgodnie z ujawnieniem ESRS 2 SBM-3 – Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym, Grupa nie zidentyfikowała istotnych negatywnych wpływów swojej działalności na dotknięte społeczności. Jednocześnie, działając odpowiadając na oczekiwania interesariuszy, w tym także dotkniętych społeczności, Grupa udostępnia wszystkim zainteresowanym stronom możliwość zgłaszania naruszeń. Dotknięte społeczności mogą zgłaszać swoje uwagi, wątpliwości i skargi za pośrednictwem dostępnych kanałów komunikacji, takich jak adres e-mail, numer telefonu do centrali oraz korespondencja tradycyjna, podanych do publicznej wiadomości poprzez stronę internetową Grupy. Wszelkie uwagi, skargi lub zgłoszenia są analizowane i kierowane do odpowiednich działów w celu dalszego rozpatrzenia.

Grupa nie posiada specjalnego kanału tylko dla komunikacji umożliwiającej dotkniętym społecznościom bezpośrednie zgłaszanie swoich wątpliwości i potrzeb oraz uzyskanie ich rozstrzygnięcia lub uwzględnienia. Grupa nie wdrożyła w stosunku do dotkniętych społeczności polityki ochrony osób, która reguluje zabezpieczenie tej grupy interesariuszy przed działaniami odwetowymi.

### **10.3.5. S3-4 – Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na dotknięte społeczności oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań**

Grupa podejmuje działania (w ramach swojego modelu biznesowego) odnoszące się do pozytywnego wpływu wynikającego ze specyfiki technologii prefabrykacji. Grupa w 2025 roku koncentrowała się na ciągłym doskonaleniu produktów, procesów produkcyjnych, logistyki oraz organizacji montażu, tak aby utrzymywać i wzmacniać pozytywny wpływ na dotknięte społeczności, w szczególności poprzez ograniczanie czasu prac na budowie, hałasu, ilości odpadów i innych uciążliwości dla otoczenia. Zidentyfikowany w analizie podwójnej istotności istotny pozytywny wpływ wynika bowiem bezpośrednio z charakteru działalności Grupy, dlatego Grupa skupia się na ciągłym rozwoju produktów i technologii prefabrykacji, które bezpośrednio przyczyniają się do pozytywnego oddziaływania na dotknięte społeczności.

Działania związane z pracami badawczo-rozwojowymi nad ulepszaniem technologii prefabrykacji w kontekście wzmocnienia pozytywnych wpływów zostały opisane również w ESRS S4-3.

Aby zapewnić, że działania Grupy związane z planowaniem przestrzennym, zakupem gruntów i realizacją inwestycji wywierała pozytywny wpływ na lokalne społeczności, Grupa stosuje odpowiednie środki, w tym prowadzenie projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W 2025 roku Grupa nie została obciążona żadnymi karami ani grzywnami wynikającymi z naruszenia regulacji. Dodatkowo, działa zgodnie z wewnętrznymi procedurami w ramach zaimplementowanego Zintegrowanego Systemu Zarządzania, obejmującego normy ISO 45001, ISO 9001 i ISO 14001.

W roku 2025 nie zgłoszono poważnych kwestii i incydentów dotyczących praw człowieka związanych z dotkniętymi społecznościami.

W 2025 roku zarządzanie pozytywnym wpływem związanym ze stosowaniem technologii prefabrykacji odbywało się w ramach bieżących zasobów operacyjnych i inwestycyjnych Grupy, w szczególności poprzez wykorzystanie zaplecza technicznego, kadrowego i produkcyjnego oraz organizację procesu budowlanego.

### **10.3.6. S3-5 – Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami**

Grupa nie wyznacza odrębnych celów w tym obszarze, ponieważ pozytywny wpływ wynika bezpośrednio z modelu biznesowego opartego na prefabrykacji i nie jest efektem osobnego programu działań. Z tego względu Grupa zarządza tym wpływem poprzez utrzymanie i doskonalenie modelu operacyjnego oraz bieżące monitorowanie jego efektów, a nie przez realizację wyodrębnionych celów ilościowych.

Pomimo że istotny pozytywny wpływ na dotknięte społeczności wynika bezpośrednio z modelu biznesowego Grupy opartego na technologii prefabrykacji, a nie z odrębnego programu działań, Grupa monitoruje skuteczność tego podejścia w ramach bieżącego zarządzania operacyjnego oraz funkcjonującego Zintegrowanego Systemu Zarządzania.

Monitorowanie skuteczności odbywa się poprzez:

- bieżący nadzór nad realizacją projektów prefabrykowanych,
- ocenę przebiegu prac na placach budowy i w zakładach produkcyjnych,
- stosowanie procedur funkcjonujących w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania zgodnego z ISO 9001, ISO 14001 oraz ISO 45001,
- monitorowanie zgodności realizowanych inwestycji z obowiązującymi przepisami prawa i wymaganiami administracyjnymi,
- analizę ewentualnych skarg, zgłoszeń lub innych sygnałów dotyczących uciążliwości inwestycji dla otoczenia,
- analizę przypadków naruszeń, nieprawidłowości oraz ewentualnych sankcji administracyjnych.

W praktyce Grupa ocenia skuteczność swojego podejścia przede wszystkim poprzez weryfikację, czy realizacja inwestycji w technologii prefabrykacji pozwala ograniczyć uciążliwość prac budowlanych dla otoczenia, w szczególności w zakresie czasu prowadzenia prac, intensywności robót na placu budowy, poziomu hałasu, ilości odpadów oraz zgodności środowiskowej i organizacyjnej procesu realizacji.

Do oceny skuteczności podejmowanych działań Grupa wykorzystuje przede wszystkim jakościowe i operacyjne informacje zarządcze, w szczególności:

- czas realizacji prac na placu budowy,
- ograniczenie zakresu prac wykonywanych bezpośrednio na placu budowy dzięki zastosowaniu prefabrykacji,
- liczbę skarg lub zgłoszeń dotyczących uciążliwości inwestycji dla otoczenia, jeśli takie wystąpią,
- przypadki naruszeń przepisów prawa, decyzji administracyjnych lub wymagań środowiskowych,
- liczbę kar lub grzywien związanych z realizacją inwestycji.

W 2025 roku Grupa nie odnotowała przypadków naruszeń przepisów prawa, decyzji administracyjnych ani innych istotnych nieprawidłowości związanych z realizacją inwestycji. W raportowanym okresie na Grupę nie zostały również nałożone kary, grzywny ani inne sankcje administracyjne odnoszące się do uciążliwości inwestycji dla otoczenia lub niezgodności w zakresie realizowanych prac.

## 10.4. S4 KONSUMENTY I UŻYTKOWNICY KOŃCOWI

### 10.4.1. ESRS 2 SBM-3 – Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Wszyscy konsumenci lub użytkownicy końcowi, na których Grupa wywiera lub może wywierać istotne wpływy, są objęci zakresem ujawnienia określonym w ESRS 2.

Charakterystyka konsumentów, na których Grupa wywiera istotny wpływ poprzez swoje operacje własne oraz łańcuch wartości dotyczy głównie dwóch segmentów biznesowych:

- Segment „Realizacja kontraktów – prefabrykacja” – obejmuje klientów indywidualnych (B2C), którzy nabywają domy jednorodzinne w ramach oferty P.Homes.
- Segment „Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek” – obejmuje klientów indywidualnych (B2C), którzy dokonują zakupu mieszkań oraz apartamentów wakacyjnych.

Użytkownikami końcowymi dla produktów Grupy są głównie mieszkańcy budynków mieszkalnych oraz pracownicy budynków niemieszkalnych, a także ich użytkownicy i najemcy.

Zgodnie z ujawnieniem ESRS 2 SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym, Grupa, w wyniku badania podwójnej istotności, zidentyfikowała istotny potencjalny negatywny wpływ związany z charakterem jej działalności i dotyczy on potencjalnego ryzyka utraty zdrowia lub życia konsumentów i użytkowników obiektów, wynikającego z ewentualnych błędów projektowych, konstrukcyjnych lub wykonawczych. Wpływ ten odnosi się do niższego stopnia łańcucha wartości Grupy (downstream). Grupa zidentyfikowała również dwa pozytywne wpływy w zakresie bezpieczeństwa i zdrowia konsumentów i użytkowników końcowych związane ze specyfiką technologii prefabrykacji tj. hale prefabrykowane betonowe posiadają wyższą odporność na pożary niż obiekty wykonane ze stali bez dodatkowych nakładów finansowych na zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz budynki z prefabrykatów betonowych zapewniają większą izolację akustyczną względem tradycyjnych technologii betonowych. Oba te pozytywne wpływy dotyczą niższego stopnia łańcucha wartości Grupy (downstream). Pierwszy pozytywny wpływ dotyczy użytkowników końcowych budynków niemieszkalnych, drugi odnosi się w większym stopniu do użytkowników końcowych budynków mieszkalnych.

W 2025 roku na Grupę nie zostały nałożone żadne kary finansowe ani nie toczyły się sprawy sądowe związane z utratą życia lub zdrowia użytkownika końcowego. Zidentyfikowany negatywny wpływ jest związany z potencjalnymi indywidualnymi incydentami.

Grupa wykorzystuje zidentyfikowane pozytywne wpływy kontynuując swoją działalność polegającą na dostarczaniu rozwiązań w zakresie projektowania, produkcji i montażu konstrukcji obiektów w oparciu o technologię prefabrykacji elementów żelbetowych.

### 10.4.2. S4-1 – Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi

Polityki Grupy w obszarze konsumentów i użytkowników końcowych mają na celu zarządzanie istotnymi wpływami zidentyfikowanymi w tym obszarze. Obejmują one zarówno istotny potencjalny wpływ negatywny, jak i istotne wpływy pozytywne dotyczące jakości, bezpieczeństwa i komfortu użytkowania obiektów realizowanych przez Grupę. W Grupie funkcjonuje Polityka Zintegrowanego Systemu Zarządzania, która odnosi się m.in. do systemu zarządzania jakością zgodnego z normą ISO 9001, systemu zarządzania środowiskowego zgodnego z ISO 14001 oraz systemu zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy zgodnego z ISO 45001. Za wdrożenie tej Polityki odpowiedzialny jest Zarząd Grupy. Polityka ta odnosi się do konsumentów i użytkowników końcowych, ponieważ wyznacza ramy zapewnienia jakości, bezpieczeństwa, zgodności z wymaganiami. Polityka Zintegrowanego Systemu Zarządzania odnosi się również do istotnych pozytywnych wpływów związanych z technologią prefabrykacji, ponieważ wspiera zapewnienie jakości, bezpieczeństwa oraz właściwości użytkowych obiektów przekazywanych konsumentom i użytkownikom końcowym.

Realizacja Polityki Zintegrowanego Systemu Zarządzania jest monitorowana w ramach bieżących procesów nadzorczych i operacyjnych funkcjonujących w Grupie. Proces ten obejmuje weryfikację zgodności działań z obowiązującymi procedurami, wymaganiami systemów ISO 9001, ISO 14001 i ISO 45001, a także analizę wyników kontroli, audytów, incydentów, nieprawidłowości i skarg, jeśli występują. Na tej podstawie Grupa ocenia adekwatność i skuteczność Polityki oraz identyfikuje potrzebę ewentualnych działań doskonalących lub aktualizacji.

Grupa nie posiada odrębnej polityki praw człowieka ani polityki dotyczącej konsumentów lub użytkowników końcowym. Przebieg kluczowych procesów dotyczących konsumentów reguluje Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. W praktyce oznacza to, że konsumenci korzystający z usług Grupy Pekabex jako dewelopera podlegają formalnej i ustawowej ochronie w zakresie m.in. przejrzystości umowy deweloperskiej, prawa do odstąpienia od umowy w określonych przypadkach, bezpieczeństwa środków finansowych powierzonych deweloperowi oraz realizacji inwestycji zgodnie z projektem i obowiązującymi wymaganiami. Ponadto procesy sprzedaży i obsługi klienta realizowane są zgodnie z wewnętrznymi standardami jakości. Grupa dąży do zapewnienia, aby wszystkie działania względem nabywców i użytkowników końcowych były prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym

prawem, uznanymi normami rynkowymi oraz zasadami wynikającymi z Polityki Zintegrowanego Systemu Zarządzania, z poszanowaniem ich praw i interesów.

W roku 2025 Grupa nie zidentyfikowała w ramach własnych operacji ani w łańcuchu wartości na wyższym i niższym szczeblu przypadków nieprzestrzegania Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy ani Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych, w zakresie odnoszącym się do konsumentów lub użytkowników końcowych. W konsekwencji nie wystąpiły przypadki, których charakter wymagałby odrębnego ujawnienia.

#### **10.4.3. S4-2 – Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi**

Grupa nie wdrożyła i nie planuje wdrożenia ogólnego procesu współpracy z konsumentami lub użytkownikami końcowymi w zakresie zidentyfikowanych przez siebie wpływów.

#### **10.4.4. S4-3 – Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez konsumentów i użytkowników końcowych**

Grupa umożliwia użytkownikom końcowym zgłaszanie usterek w okresie gwarancyjnym. Procedury zgłaszania reklamacji i usterek są oparte o przepisy prawa takie jak Kodeks cywilny, czy Prawo budowlane, a w przypadku segmentu deweloperskiego Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Grupa Pekabex umożliwia konsumentom i użytkownikom końcowym kontakt w sprawie zgłoszeń, uwag lub reklamacji za pośrednictwem dedykowanych kanałów zgłoszeń, zależnych od typu zgłoszenia lub ogólnodostępnych kanałów komunikacji, takich jak adres e-mail, czy numer telefonu do centrali. Zgłoszenia są przekazywane do odpowiednich działów (np. handlowego, technicznego) w celu weryfikacji i dalszej obsługi.

Grupa Pekabex wspiera dostępność kanałów komunikacji i zgłaszania uwag w ramach swoich relacji biznesowych, m.in. poprzez:

- przekazywanie konsumentom i użytkownikom końcowym informacji o dostępnych kanałach kontaktu,
- zapewnienie dedykowanych adresów e-mailowych oraz formularzy zgłoszeniowych na stronach internetowych: [www.pekabexdevelopment.com](http://www.pekabexdevelopment.com) oraz [www.phomes.pl](http://www.phomes.pl)
- stosowanie ujednoczonych procedur zgłaszania reklamacji i usterek.

Proces obsługi klienta, w dużej mierze opiera się na bezpośredniej interakcji z klientami indywidualnymi. Dodatkowo klient na każdym etapie umowy ma wsparcie dedykowanego opiekuna, do którego może zgłaszać na bieżąco swoje uwagi i wątpliwości.

Grupa śledzi i monitoruje wszystkie zgłoszenia w ramach procesu reklamacyjnego oraz obsługi posprzedażowej. Proces ten opiera się na: rejestrowaniu zgłoszeń i przypisaniu odpowiedzialności po stronie Grupy, dopilnowania terminów reakcji i rozwiązywania problemu, monitorowaniu jakości i terminowości odpowiedzi, analizie powtarzających się problemów celem ich eliminacji systemowej.

Grupa ocenia skuteczność swoich kanałów m.in. poprzez analizę liczby zgłoszeń, czasu odpowiedzi oraz satysfakcji klienta ze sposobu rozwiązania sprawy. Konsumentom są informowani o możliwościach kontaktu:

- w materiałach informacyjnych,
- w umowach,
- podczas spotkań z dedykowanym opiekunem klienta.

Grupa przyjmuje, że korzystanie przez konsumentów i użytkowników końcowych z udostępnionych kanałów kontaktu, a także bieżąca komunikacja z opiekunami klienta, stanowią praktyczne potwierdzenie świadomości istnienia tych mechanizmów. Zaufanie do tych procesów oceniane jest natomiast na podstawie przebiegu obsługi zgłoszeń, w tym terminowości odpowiedzi, skuteczności rozwiązywania spraw oraz poziomowi satysfakcji klienta ze sposobu ich załatwienia.

Grupa nie wdrożyła odrębnej polityki ochrony konsumentów i użytkowników końcowych przed działaniami odwetowymi, ponieważ konsumenci i użytkownicy końcowi nie stanowią co do zasady kategorii objętej ochroną na podstawie ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów, która dotyczy osób zgłaszających naruszenia prawa uzyskane w kontekście związanym z pracą.

#### **10.4.5. S4-4 – Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań**

Działania Grupy podjęte w 2025 roku, w celu zapobiegania negatywnemu wpływowi, obejmowały utrzymanie systemu zarządzania jakością zgodnego z normą ISO 9001, stanowiącego część Zintegrowanego Systemu Zarządzania. Standard ten

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za 2025 rok  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

zapewnia powtarzalną jakość zarządzania procesami, w tym kontrolę surowców i materiałów wykorzystywanych do produkcji konstrukcji.

Konsumenci będący klientami segmentu deweloperskiego przy odbiorze lokalu mieszkalnego otrzymują Instrukcję użytkownika lokalu mieszkalnego. Celem instrukcji jest precyzyjne określenie obowiązków oraz przedstawienie zasad prawidłowej eksploatacji obiektu wszystkim zainteresowanym stronom, w tym inwestorowi, obsłudze, zarządcy, użytkownikom oraz innym osobom korzystającym z obiektu.

Procesem, który Grupa wykorzystuje do określania, jakiego rodzaju działania są potrzebne i właściwe w odpowiedzi na ten wpływ jest baza zgłoszeń usterek w okresie gwarancji dla odbiorców wszystkich segmentów działalności. Działania te służą zapobieganiu wystąpienia negatywnego potencjalnego wpływu dotyczącego bezpieczeństwa osobistego użytkowników końcowych.

Grupa Pekabex monitoruje skuteczność podejmowanych działań i inicjatyw w odniesieniu do użytkowników końcowych i konsumentów za pośrednictwem kilku uzupełniających się procesów w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania. Podstawowym mechanizmem oceny skuteczności jest rejestr zgłoszeń reklamacyjnych i serwisowych prowadzony przez jednostki odpowiedzialne za obsługę klienta w poszczególnych segmentach działalności. Dane z rejestru są regularnie analizowane pod kątem liczby zgłoszeń w odniesieniu do liczby zrealizowanych projektów, przyczyn i powtarzalności zgłaszanych usterek lub problemów, czasu reakcji i czasu zamknięcia zgłoszenia. Wyniki analiz są wykorzystywane do doskonalenia produktów, procedur serwisowych oraz procesów obsługi klienta, w tym do aktualizacji materiałów informacyjnych przekazywanych klientom (np. Instrukcji użytkownika lokalu mieszkalnego). Dodatkowo, skuteczność działań prewencyjnych i zapobiegających jakości oceniana jest poprzez:

- wewnętrzne i zewnętrzne audyty systemu zarządzania jakością ISO 9001, obejmujące m.in. ocenę zgodności z procedurami, skuteczności działań korygujących oraz doskonalenia procesów,
- analizę wyników kontroli jakości materiałów i gotowych produktów w zakładach prefabrykacji,
- przeglądy zarządzania, podczas których kadra kierownicza analizuje wskaźniki jakości i skuteczność działań korygujących i zapobiegawczych,
- w ramach segmentu deweloperskiego i prefabrykowanych domów jednorodzinnych, dodatkowym źródłem informacji są bezpośrednie interakcje z klientami, prowadzone przez dedykowanych opiekunów klienta, którzy są odpowiedzialni za identyfikację i przekazywanie wewnątrznie istotnych uwag klientów.

W efekcie powyższych działań, Grupa zyskuje ciągłą informację zwrotną na temat oczekiwań i doświadczeń klientów oraz może podejmować działania korygujące i zapobiegawcze w odpowiedzi na identyfikowane potrzeby lub problemy.

W roku sprawozdawczym Grupa prowadziła działania badawczo-rozwojowe, opisane szczegółowo w ESRS E1-3, mające na celu opracowanie i weryfikację nowych rozwiązań procesowych i produktowych. Działania te były realizowane przy założeniu, że wdrażane innowacje nie mogą prowadzić do pogorszenia właściwości użytkowych i bezpieczeństwa oferowanych rozwiązań, w tym w szczególności wymaganych parametrów bezpieczeństwa pożarowego.

W tym kontekście Grupa prowadziła, we współpracy z Instytutem Techniki Budowlanej, badania odporności ogniowej konstrukcji prefabrykowanych, realizowane w warunkach obciążenia ogniowego zgodnie z krzywą standardową ISO-834. Celem badań było określenie wpływu temperatury pożarowej na zachowanie konstrukcji prefabrykowanej oraz weryfikacja zachowania nowych mieszanek betonowych w warunkach rzeczywistego obciążenia ogniowego. Uzyskane wyniki stanowią podstawę do oceny, czy rozwijane rozwiązania pozwalają na zmniejszenie szerokości przekrojów elementów i ograniczenie zużycia materiałów bez negatywnego wpływu na wymagany poziom odporności ogniowej.

Podejście Grupy zakłada, że rozwój produktów o niższym śladzie węglowym i mniejszej materiałochłonności powinien pozostawać spójny z utrzymaniem pozytywnego wpływu na użytkowników końcowych. W ocenie Grupy zachowanie wymaganych parametrów bezpieczeństwa pożarowego przy jednoczesnym doskonaleniu efektywności materiałowej i środowiskowej produktów pozwala utrzymać pozytywny wpływ Grupy w zakresie bezpieczeństwa i zdrowia konsumentów oraz użytkowników końcowych.

W roku sprawozdawczym 2025 roku nie zgłoszono naruszeń dotyczących praw człowieka w kontekście konsumentów i użytkowników końcowych.

Grupa przeznaczyła w roku sprawozdawczym istotne zasoby na potrzeby zarządzania istotnymi pozytywnymi wpływami zostały one opisane w części ESRS E1-3. Dotyczy to nakładów operacyjnych wykazanych jako CCM 3.5 noty taksonomicznej. W odniesieniu do potencjalnego negatywnego wpływu to środki przeznaczone na utrzymanie jakości produktów wśród, których należy wymienić koszty kontroli jakości, ulepszeń procesowych, nakłady na modernizację środków trwałych, koszty szkoleń, audytów, czy obsługi posprzedażowej są trudne do zmierzenia, bo obejmują wiele kategorii Capex i Opex.

**10.4.6. S4-5 – Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami**

Grupa nie wyznacza mierzalnych, zorientowanych na rezultaty celów w tym obszarze i nie planuje ich przyjmować, ponieważ zidentyfikowane istotne pozytywne wpływy wynikają bezpośrednio z modelu biznesowego Grupy opartego na technologii prefabrykacji, a nie z odrębnych działań lub programów wymagających realizacji według wyznaczonego planu. Wpływy te stanowią cechę podstawowej działalności operacyjnej Grupy, dlatego zarządzanie nimi odbywa się poprzez utrzymanie i doskonalenie modelu operacyjnego, a nie przez ustanawianie osobnych celów. Również w odniesieniu do potencjalnego wpływu negatywnego Grupa nie wyznaczyła odrębnego celu zgodnego z ESRS, ponieważ jego ograniczanie realizowane jest poprzez funkcjonujące w Grupie procedury, procesy i mechanizmy kontrolne, które mają na celu minimalizację ryzyka w ramach bieżącej działalności.

Pomimo braku wyznaczenia odrębnych celów, Grupa monitoruje skuteczność podejmowanych działań dotyczących zarówno istotnych wpływów pozytywnych, jak i wpływu negatywnego.

W odniesieniu do wpływów pozytywnych Grupa monitoruje skuteczność działań poprzez bieżący nadzór nad procesami projektowymi, produkcyjnymi i wykonawczymi, ocenę jakości produktów i parametrów użytkowych obiektów oraz analizę zgłoszeń, reklamacji i usterek, jeśli występują. Poziomem ambicji Grupy jest utrzymanie i wzmacnianie pozytywnego oddziaływania technologii prefabrykacji na konsumentów i użytkowników końcowych poprzez zapewnienie wysokiej jakości, bezpieczeństwa i właściwości użytkowych obiektów. Ocena postępów opiera się przede wszystkim na jakościowych i operacyjnych informacjach zarządczych, w tym danych dotyczących zgodności z wymaganiami technicznymi i jakościowymi, zgłoszeń, usterek oraz działań naprawczych.

W odniesieniu do wpływu negatywnego Grupa monitoruje skuteczność działań poprzez stosowanie i nadzór nad procedurami wewnętrznymi dotyczącymi jakości, zgodności i obsługi klienta, analizę reklamacji, skarg i innych zgłoszeń, monitorowanie terminowości i jakości odpowiedzi oraz wdrażanie działań korygujących i doskonalących. Poziomem ambicji Grupy jest utrzymanie skutecznych mechanizmów ograniczających ryzyko wystąpienia negatywnego wpływu oraz zapewnienie właściwej jakości obsługi zgłoszeń i zgodności procesów z obowiązującymi wymaganiami. Ocena postępów opiera się przede wszystkim na liczbie i charakterze zgłoszeń, czasie reakcji i rozwiązania sprawy, liczbie powtarzających się nieprawidłowości oraz skuteczności działań naprawczych i korygujących.

Okresem odniesienia dla oceny postępów jest bieżący rok sprawozdawczy oraz, w miarę zasadności, dane porównawcze z poprzednich okresów sprawozdawczych.

## 11. Informacje dotyczące ładu korporacyjnego

### 11.1. G1 POSTĘPOWANIE W BIZNESIE

#### 11.1.1. G1-1 – Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna

Grupa Pekabex promuje oraz opiera swoją kulturę korporacyjną na takich wartościach jak szacunek, uczciwość, odpowiedzialność, doskonalenia i otwarta komunikacja. Grupa kładzie nacisk na przestrzeganie zasad etycznych w działalności swoich spółek, pracowników i współpracowników, zarówno w relacjach zewnętrznych, jak i wewnętrznych. Wartości te znajdują swoje przełożenie w następujących politykach:

- Kodeks postępowania w biznesie – zbiór zasad, standardów i wartości, które Grupa zobowiązuje się przestrzegać w relacjach wewnętrznych jak i w relacjach z partnerami biznesowymi – polityka odnosi się do dwóch istotnych pozytywnych wpływów z obszaru postępowania w biznesie - budowanie kultury korporacyjnej ułatwia procesy podejmowania decyzji oraz budowa długoterminowych relacji z dostawcami w celu zapewnienia należytej jakości dostaw produktów i usług.
- Kodeks Etyki – zobowiązujący do przestrzegania wyznaczonych norm i standardów, za które odpowiedzialna jest Komisja Etyki, w której skład wchodzi przedstawiciele Działu Prawnego oraz Działu HR - budowanie kultury korporacyjnej ułatwia procesy podejmowania decyzji. Kodeks Etyki odnosi się do operacji własnych Grupy.
- Procedura zgłoszeń wewnętrznych – regulująca sposób dokonywania zgłoszeń wewnętrznych dotyczących naruszeń prawa i podejmowania działań następczych - polityka odnosi się do dwóch istotnych pozytywnych wpływów z obszaru postępowania w biznesie - budowanie kultury korporacyjnej ułatwia procesy podejmowania decyzji oraz budowa długoterminowych relacji z dostawcami w celu zapewnienia należytej jakości dostaw produktów i usług.
- Kodeks antykorupcyjny – ustanawiający mechanizmy i procedury zapobiegania zarzutom lub incydentom związanym z korupcją lub konfliktem interesów, wykrywania ich i reagowania na nie. Polityka Grupy odnosi się do dwóch istotnych pozytywnych wpływów z obszaru postępowania w biznesie - budowanie kultury korporacyjnej ułatwia procesy podejmowania decyzji oraz budowa długoterminowych relacji z dostawcami w celu zapewnienia należytej jakości dostaw produktów i usług.
- Zasady akceptacji płatności wychodzących – usprawniający procesy realizacji płatności w Grupie - polityka odnosi się do istotnego pozytywnego wpływu z obszaru postępowania w biznesie - budowa długoterminowych relacji z dostawcami w celu zapewnienia należytej jakości dostaw produktów i usług.
- Procedura przyjmowania, uchwalania i udostępniania procedur grupowych – regulująca proces przyjmowania, uchylania, przechowywania i udostępniania procedur, zasad, regulaminów, instrukcji i innych regulacji wewnętrznych w Grupie - polityka odnosi się do istotnego pozytywnego wpływu z obszaru postępowania w biznesie - budowanie kultury korporacyjnej ułatwia procesy podejmowania decyzji.
- Polityka Ochrony Danych IT – normuje stosowane przez Spółkę środki techniczne i organizacyjne wdrażane, by przetwarzanie danych osobowych w Systemach Teleinformatycznych odbywało się zgodnie z prawem, w sposób, który pozwala to wykazać, a także poddawanie tychże środków przeglądowi i uaktualnianiu - polityka odnosi się do istotnego pozytywnego wpływu z obszaru postępowania w biznesie - budowanie kultury korporacyjnej ułatwia procesy podejmowania decyzji. Polityka odnosi się do operacji własnych Grupy.
- Polityka Ochrony Danych Osobowych – normuje stosowane przez Grupę środki techniczne i organizacyjne wdrażane, by przetwarzanie odbywało się zgodnie z prawem, w sposób, który pozwala to wykazać, a także poddawanie tychże środków przeglądowi i uaktualnianiu - polityka odnosi się do istotnego pozytywnego wpływu z obszaru postępowania w biznesie - budowanie kultury korporacyjnej ułatwia procesy podejmowania decyzji. Polityka odnosi się do operacji własnych oraz do łańcucha wartości w upstream i downstream. Polityka funkcjonuje w spółkach, które przetwarzają dane osobowe. Treść Polityki jest dostępna na stronie internetowej pod linkiem: <https://pekabex.com/ochrona-danych/>

Proces monitorowania opisanych polityk jest realizowany w Grupie w sposób ciągły przez funkcje odpowiedzialne za ich wdrożenie i nadzór, w szczególności przez właścicieli poszczególnych polityk oraz właściwe jednostki organizacyjne, w tym Dział Prawny i Dział HR, a w odniesieniu do Kodeksu Etyki również przez Komisję Etyki. Monitorowanie obejmuje bieżącą ocenę zgodności działań z regulacjami wewnętrznymi, analizę zgłoszeń i incydentów, ocenę stwierdzonych naruszeń oraz przeglądy aktualności i adekwatności obowiązujących polityk i procedur dokonywane w razie potrzeby, w szczególności w związku ze zmianami przepisów prawa oraz zmianami organizacyjnymi.

Za wdrożenie powyższych polityk odpowiedzialny jest Zarząd Grupy. Ze względu na korporacyjny charakter dokumentów zainteresowane strony nie były zaangażowane bezpośrednio w proces ustalania polityk.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za 2025 rok  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Powyższe dokumenty są udostępnione na stronie internetowej Grupy, w Intranecie oraz udostępniane są w ramach wewnętrznych komunikatów mailowych.

Identyfikacja, zgłaszanie i badanie zgłoszeń zachowań niezgodnych z prawem lub sprzecznych z zasadami etyki zostały uregulowane w Procedurze zgłoszeń wewnętrznych oraz w Kodeksie Etyki Grupy Pekabex.

Procedura zgłoszeń wewnętrznych ustanawia mechanizmy chroniące sygnalistów wg ustawy o ochronie sygnalistów z 14 czerwca 2024 roku, w tym ustanawia kanały zgłaszania nieprawidłowości oraz reguluje podejmowanie działań ochronnych wobec sygnalistów, w przypadku podjęcia lub podejrzenia podjęcia wobec nich działań odwetowych. Podmiotem upoważnionym do przyjmowania zgłoszeń i podejmowania działań następczych jest Zespół Audytu Wewnętrznego. Zgłoszeń dokonuje się na piśmie, drogą elektroniczną lub ustnie. Mechanizm ten dostępny jest dla wewnętrznych i zewnętrznych zainteresowanych stron, a każde zgłoszenie może pozostać anonimowe. Jeśli jednak Sygnalista chce ujawnić swoją tożsamość, to ma taką możliwość. Dostęp do tych informacji przysługuje Audytowi Wewnętrznemu i Prezesowi Zarządu, którzy zobowiązani są do zachowania tych informacji w tajemnicy.

Zgłoszeń można również dokonywać przez adres mailowy umieszczony w Kodeksie Etyki. Kodeks, jak i Procedura zgłoszeń wewnętrznych są dostępne na stronie internetowej Grupy.

Grupa Pekabex rozumie kulturę korporacyjną jako zbiór wspólnych wartości, norm i zachowań, które wspierają realizację strategii Grupy w sposób zgodny z zasadami etyki, przejrzystości oraz poszanowania praw człowieka i zasad odpowiedzialności społecznej. Kultura ta znajduje odzwierciedlenie m.in. w Kodeksie odpowiedzialnego postępowania w biznesie oraz w Kodeksie Etyki, który stanowi fundament zasad etycznych obowiązujących wszystkich pracowników oraz partnerów biznesowych.

Ocena kultury korporacyjnej odbywa się w Grupie Pekabex poprzez:

- Regularne badania satysfakcji i zaangażowania pracowników, w których analizowane są również aspekty związane z postrzeganiem wartości organizacyjnych, atmosferą pracy, komunikacją wewnętrzną.
- Analizę zgłoszeń otrzymanych za pośrednictwem wewnętrznego kanału sygnalizowania nieprawidłowości, co pozwala identyfikować ewentualne przejawy nieetycznych zachowań lub niezgodności z przyjętymi wartościami organizacji.
- Wyniki audytów wewnętrznych i zewnętrznych w obszarach zgodności, etyki, BHP i jakości, które często odnoszą się także do przestrzegania wewnętrznych standardów kultury organizacyjnej.
- Informacje uzyskiwane w ramach dialogu z pracownikami, szczególnie w obszarze warunków pracy, równego traktowania oraz możliwości rozwoju.

Wszystkie działania wymienione powyżej były realizowane przez Grupę w 2025 roku, z wyjątkiem badania satysfakcji pracowników, które — zgodnie z przyjętą przez Grupę zasadą — odbywa się w cyklach co 2–3 lata. Odpowiedzialność za monitorowanie i promowanie kultury organizacyjnej ponosi Zarząd Grupy.

Grupa nie posiada sformalizowanego wskaźnika do mierzenia kultury organizacyjnej, jednak zebrane dane są wykorzystywane do formułowania działań usprawniających, w szczególności w zakresie komunikacji wewnętrznej, wzmacniania postaw etycznych oraz promowania wartości Grupy.

Grupa Pekabex zapewnia swoim pracownikom dostęp do informacji na temat dostępnych wewnętrznych kanałów zgłaszania nieprawidłowości oraz zasad ich funkcjonowania. Informacje te są udostępniane w formie wewnętrznych regulaminów i procedur dostępnych w Intranecie Grupy oraz na stronie internetowej, prezentacji onboardingowych dla nowych pracowników, komunikatów wewnętrznych – poczty mailowej oraz materiałów informacyjnych dystrybuowanych cyklicznie wśród pracowników, również na nośnikach fizycznych (np. plakaty informacyjne w zakładach produkcyjnych, kwartalniki). Ponadto, osoby odpowiedzialne za przyjmowanie i rozpatrywanie zgłoszeń posiadają odpowiednią wiedzę w tym zakresie. Grupa nie posiada dodatkowych środków ochrony osób należących do własnych zasobów pracowniczych, które są sygnalistami, przed działaniami odwetowymi, poza rozwiązaniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa transponujących dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1937.

Grupa Pekabex podlega wymogom prawnym na mocy prawa krajowego transponującego dyrektywę (UE) 2019/1937. Ponadto, nie posiada dodatkowych procedur szybkiego, niezależnego i obiektywnego badania incydentów związanych z postępowaniem w biznesie, w tym przypadków korupcji i przekupstwa, poza procedurami dotyczącymi sygnalistów wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa transponujących dyrektywę (UE) 2019/1937.

Ze względu na charakter działalności, jednostka nie ma potrzeby posiadania polityki w zakresie dobrostanu zwierząt.

Grupa Pekabex posiada Procedurę Szkoleniową, na podstawie której tworzony jest roczny plan szkoleń obejmujący wszystkich Pracowników i Współpracowników. Potrzeby szkoleniowe są identyfikowane co najmniej raz w roku przez dział HR we współpracy z menedżerami i pracownikami, a następnie weryfikowane w ramach rozmów rozwojowych.

W ramach realizowanych działań szkoleniowych Grupa uwzględni również tematykę związaną z zasadami ładu korporacyjnego, w zakresie adekwatnym do roli i odpowiedzialności poszczególnych grup stanowisk. Szkolenia te są kierowane przede wszystkim do kadry menedżerskiej, osób odpowiedzialnych za kontrakty, projekty, obszar HR oraz innych funkcji wymagających znajomości wymogów prawnych, proceduralnych i organizacyjnych. Zakres oraz poziom szczegółowości szkoleń różni się w zależności od stanowiska i obejmuje zarówno zagadnienia ogólne, jak i bardziej szczegółowe tematy związane z odpowiedzialnością za procesy i zgodność działań. Szkolenia realizowane są w cyklu rocznym oraz doraźnie, w zależności od zidentyfikowanych potrzeb.

W roku sprawozdawczym tematy szkoleń wspierające obszar ładu korporacyjnego obejmowały w szczególności zagadnienia związane z prawem umów budowlanych, ustawą deweloperską, jawnością wynagrodzeń, odpowiedzialnością menedżerską, zarządzaniem zmianą, zarządzaniem projektami, ISO 9001 oraz raportowaniem zrównoważonego rozwoju. W 2025 roku Grupa nie przeprowadzała szkoleń bezpośrednio z zakresu zasad etycznego postępowania w biznesie, zgłaszania nieprawidłowości (whistleblowingu), przeciwdziałania nadużyciom oraz konfliktu interesów.

Zgodnie z profilem działalności Grupy, do funkcji najbardziej narażonych na ryzyko korupcji i przekupstwa należą przede wszystkim obszary związane z zakupami, wyborem dostawców oraz podwykonawców, negocjowaniem warunków współpracy, zarządzaniem kontraktami i ich realizacją. Podwyższona ekspozycja na tego rodzaju ryzyka może dotyczyć również wybranych funkcji operacyjnych uczestniczących w podejmowaniu decyzji o istotnej wartości finansowej lub mających wpływ na wybór partnerów biznesowych i warunki współpracy. Przedstawiona identyfikacja ma charakter ogólny i została opracowana z uwzględnieniem profilu działalności Grupy oraz charakterystyki ryzyk typowych dla branży. Grupa nie przeprowadziła sformalizowanej analizy wszystkich funkcji najbardziej narażonych na korupcję i przekupstwo.

#### **11.1.2. G1-2 – Zarządzanie relacjami z dostawcami**

Grupa Pekabex identyfikuje i monitoruje ryzyka związane z łańcuchem dostaw, w tym ryzyka dotyczące jakości, terminowości dostaw oraz potencjalnego wpływu na kwestie społeczne i środowiskowe. W ramach podejścia do zarządzania dostawcami Grupa uwzględni w szczególności zagadnienia związane z jakością, bezpieczeństwem i higieną pracy oraz wpływem środowiskowym. Grupa uznaje zagadnienia związane z prawami człowieka i prawem pracy za istotne z perspektywy współpracy z dostawcami, jednak nie posiada obecnie odrębnych, sformalizowanych kryteriów oceny dostawców w tym zakresie. W odniesieniu do istotnych kategorii zakupowych Grupa podejmuje działania ograniczające ryzyka poprzez ocenę istotnych wpływów, ryzyk i szans zrównoważonego rozwoju i operacyjnych, dywersyfikację dostawców oraz analizę krajów pochodzenia surowców i materiałów.

Grupa analizuje nie tylko ryzyka wynikające z łańcucha dostaw dla własnej działalności, ale również wpływ własnych praktyk zakupowych i współpracy z dostawcami na łańcuch dostaw. W tym zakresie uwzględni w szczególności wpływ warunków współpracy, wymagań jakościowych, środowiskowych i BHP, a także terminowości regulowania zobowiązań, na stabilność relacji z dostawcami oraz przewidywalność współpracy, w tym w odniesieniu do małych i średnich przedsiębiorstw.

Dostawcy Grupy Pekabex są zobowiązani do przestrzegania zasad określonych w Kodeksie odpowiedzialnego postępowania w biznesie Grupy Pekabex, który obejmuje m.in. wymagania dotyczące poszanowania praw człowieka, przestrzegania prawa pracy oraz zasad uczciwego handlu.

W ramach funkcjonującego w Grupie Zintegrowanego Systemu Zarządzania, zgodnego z normą ISO 9001, realizowany jest formalny proces oceny i kwalifikacji dostawców. Obejmuje on w szczególności określanie wymagań wobec kupowanych wyrobów i usług, w tym konieczność posiadania określonych certyfikatów, kwalifikowanie dostawców, weryfikację zakupionych wyrobów i usług oraz postępowanie z dostawą niezgodną z wymaganiami. Proces ten obejmuje również analizę zgodności dostarczanych wyrobów z wymaganiami technicznymi, terminowości dostaw oraz jakości współpracy. Ocena ma charakter cykliczny i może prowadzić do działań korygujących, w przypadku wykrycia naruszeń – mogą one obejmować plan naprawczy dla dostawcy, zawieszenie współpracy lub wsparcie w poprawie standardów jakościowych, środowiskowych lub związanych z BHP.

W Grupie funkcjonuje ponadto Procedura realizacji płatności, której celem jest uporządkowanie zasad obiegu, akceptacji i realizacji płatności wobec kontrahentów oraz zapewnienie właściwego nadzoru nad dokumentami stanowiącymi podstawę płatności. Procedura określa role i odpowiedzialności uczestników procesu, zasady akceptacji dokumentów oraz tryb realizacji płatności by usprawnić proces płatności. Ma to na celu umożliwienie Grupie prowadzić odpowiedzialną politykę płatniczą wobec partnerów handlowych, której celem jest ograniczanie opóźnień w realizacji zobowiązań, w szczególności wobec małych i średnich przedsiębiorstw. Ponadto terminy płatności są określane w umowach handlowych i pozostają zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przeciwdziałania nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Grupa prowadzi monitoring terminowości realizacji płatności i dąży do ciągłej poprawy w tym zakresie.

### 11.1.3. G1-6 – Praktyki płatnicze

W zakresie regulowania zobowiązań Grupę obowiązują terminy płatności zgodne z Ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Standardowy termin płatności stosowany przez Grupę wobec przedsiębiorców sklasyfikowanych jako MŚP, wynikający z przyjętej praktyki biznesowej, wynosi 30 dni. W przypadku pozostałych głównych kategorii dostawców standardowe terminy płatności wynoszą między 30 a 60 dni.

Grupa nie posiada w swoich rejestrach pełnych oznaczeń dotyczących wielkości dostawców, które pozwalałyby na szczegółową analizę praktyk płatniczych stosowanych wobec MŚP. W związku z tym prezentowane dane dotyczące praktyk płatniczych zostały opracowane na podstawie dostępnych informacji oraz przyjętej próby reprezentatywnej. W Grupie Pekabex funkcjonuje Procedura realizacji płatności, określająca zasady zarządzania płatnościami, która została opisana szerzej w ESRS G1-2.

Grupa nie jest obecnie w stanie obliczyć średniego czasu zapłaty faktury w dniach w sposób zapewniający kompletność i porównywalność danych dla całej Grupy. W 2025 roku 61,45 proc. płatności zostało zrealizowanych w standardowym terminie umownym, wobec 62,96 proc. w 2024 roku. Jednocześnie, Grupa otrzymała w tych okresach terminowe płatności za wystawione faktury w procencie zbliżonym do procentów przywołanych dla płatności zrealizowanych przez Grupę.

Na potrzeby obliczenia danych zastosowano próbę reprezentatywną obejmującą największą spółkę z Grupy — Pekabex Bet S.A., której udział w przychodach ogółem Grupy za 2025 rok wyniósł 88,35 proc. Próba obejmowała faktury zakupowe zaksięgowane i opłacone w 2025 roku, a terminowość płatności została obliczona poprzez porównanie daty płatności z terminem płatności wynikającym z faktury.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku liczba toczących się postępowań prawnych z dostawcami lub podwykonawcami dotyczących opóźnień w płatnościach wynosiła 0.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za 2025 rok  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. oraz Spółki dominującej za 2025 rok zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 30 kwietnia 2026 roku.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
<b>Robert Jędrzejowski</b>	Prezes Zarządu	
<b>Beata Żaczek</b>	Wiceprezes Zarządu	
<b>Tomasz Seremet</b>	Wiceprezes Zarządu	