



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Grupy Kapitałowej PEKABEX S.A.
w pierwszym półroczu 2020 roku**



Spis treści:

Wprowadzenie	3
1. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej wraz z podaniem ich przyczyn	4
2. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta i sytuacji finansowo – ekonomicznej.....	5
2.1 Wyniki osiągnięte w I półroczu 2020 roku.....	5
2.2 Zakończenie inwestycji w Gdańsku.....	8
2.3 Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym i po dacie bilansowej.....	9
2.4 Pozostałe znaczące umowy podpisane w okresie sprawozdawczym oraz po dacie bilansowej	10
3. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitent... 11	
3.1. Portfel zamówień.....	11
3.2. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę	12
3.3. Pozostałe czynniki i zdarzenia które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	15
4. Opis podstawowych czynników zagrożeń i ryzyka	20
5. Objasnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie	24
6. 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)	24
7. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	24
8. Pozostałe informacje.....	24
8.1. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok	24
8.2. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów	24
8.3. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta	24
8.4. Sprawy sporne i sądowe	24
8.5. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.....	25
8.6. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach	25

Wprowadzenie

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Pekabex („Grupa Kapitałowa”; „Grupa”) jest spółka PKB Pekabex S.A. („Pekabex”, „Spółka”, „Jednostka dominująca”, „Emitent”). Zarząd Spółki sporządza sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2020 roku łącznie ze sprawozdaniem z działalności Jednostki dominującej, jako jedno sprawozdanie. Jeżeli wyraźnie w punkcie nie wskazano, że przedstawione dane dotyczą tylko Spółki PKB Pekabex S.A., przedstawione informacje dotyczą zarówno Grupy Kapitałowej jak i Spółki.

Grupa Pekabex jest liderem w branży betonowych konstrukcji prefabrykowanych w Polsce, jednocześnie zapewniając miejsca pracy dla około 2 tysięcy osób odpowiadających za projektowanie, produkcję, logistykę, montaż i kompleksowe wykonawstwo obiektów.



Grupa uzyskała w 2020 roku decyzję o pozwoleniu na użytkowanie nowoczesnego, wybudowanego w 2019 roku zautomatyzowanego zakładu produkcyjnego w Gdańsku i tym samym posiada pięć fabryk strategicznie zlokalizowanych na terenie kraju. W zakładach produkowane są elementy wykorzystywane w budownictwie wielkokubaturowym (np. hale produkcyjne, magazyny, biura, obiekty handlowe, dworce, parkingi), inżynierskim (np. mosty, tunele), a także elementy na potrzeby projektów nietypowych. W ramach Grupy produkowane są także elementy dla budownictwa mieszkaniowego, w tym stropy, schody i balkony, ale przede wszystkim ściany, w tym ściany pełne oraz trójwarstwowe stosowane najczęściej jako ściany zewnętrzne wraz z elewacją, wyposażone w instalację elektryczną, posiadające zamontowane okna i parapety zewnętrzne, a także wykończone specjalnymi tynkami strukturalnymi.

1. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej wraz z podaniem ich przyczyn

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

W pierwszym półroczu 2020 r. nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej. Po dniu bilansowym, w dniu 21 lipca 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie powołania nowego Członka Zarządu Emitenta, Pana Tomasza Seremeta. Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego w skład Zarządu Spółki wchodził:

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



W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka dominująca i spółki zależne. W roku 2020 roku Grupa Kapitałowa została rozszerzona o kolejne spółki i w jej skład na dzień 30 czerwca 2020 roku wchodziły następujące spółki:

Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Udział Grupy w kapitale
Pekabex Bet S.A. *	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	100 %
- Pekabex Bet S.A. – oddział Szwecja	Realizacja kontraktów	n/d
Pekabex Pref S.A.*	Usługi produkcyjne, projektowe, księgowo, administracyjne i logistyczne	100 %
- Pekabex Pref S.A. – oddział Niemcy	Usługi produkcyjne	n/d
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.*	Wynajem maszyn i urządzeń, świadczenie usług IT oraz usług produkcyjnych dla spółek z Grupy	100 %
Kokoszki Prefabrykacja S.A.*	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy; produkcja	100 %
Pekabex Development Sp. z o.o.*	Realizacja projektów deweloperskich	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.*	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy	100 %
Pekabex Inwestycje III Sp. o.o. *	Realizacja projektów deweloperskich	100 %
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. *	Komandytariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100 %
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa (poprzednio TM Pekabex Projekt Sp. z o.o. SK)*	Realizacja projektów deweloperskich	51 %
Pekabex Projekt Sp. z o.o. SKA	Nie prowadzi działalności operacyjnej	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Projekt Sp. z o.o.)	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	51 %
Pekabex Inwestycje V Sp. z o.o	Nie prowadzi działalności operacyjnej	100 %

* spółki podlegające konsolidacji

Po dniu bilansowym, z dniem 2 lipca 2020 roku zostały utworzone i weszły w skład Grupy następujące spółki:

- Pekabex Inwestycje VI Sp. z o.o.;
- Pekabex Inwestycje VII Sp. z o.o.

W/w spółki są spółkami celowymi przeznaczonymi pod przyszłe projekty.

2. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta i sytuacji finansowo – ekonomicznej

2.1 Wyniki osiągnięte w I półroczu 2020 roku

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

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019	zmiana % 30.06.2020 vs 30.06.2019
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	35 342	16 793	39 396	110,46%
EBIDA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	45 096	24 693	55 449	82,63%
Wskaźniki rentowności:				
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	6,32%	6,60%	4,05%	
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	14,31%	14,02%	9,86%	
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	6,32%	3,51%	3,95%	
Wskaźniki płynności:				
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,50	1,49	1,34	
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,79	1,89	1,70	
Pozostałe istotne:				
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	79 018	11 637	29 965	
EBIDTA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	75 852	67 661	55 449	
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(Długu netto / EBIDTA LTM)</i>	1,04	0,17	0,54	
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,44	0,47	0,41	

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane

	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 30.06.2019	zmiana % do 30.06.2019	zmiana wartościowa do 30.06.2019
Przychody ze sprzedaży	478 471	349 872	36,76%	128 599
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	35 342	16 793	110,46%	18 549
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (%)	7,39%	4,80%	wzrost o 2,6 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	36 923	15 869	132,68%	21 055
Zysk (strata) netto	30 232	12 288	146,02%	17 944
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	6,32%	3,51%	wzrost o 2,8 p.p.	-
EBITDA	45 096	24 693	82,63%	20 403
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	9,43%	7,06%	wzrost o 2,4 p.p.	-

**Sprawozdanie z sytuacji
finansowej – wybrane dane**

	od 01.01 - 30.06.2020	od 01.01 - 30.06.2019	od 01.01 - 31.12.2019	zmiana wartościowa do 30.06.2019	zmiana % do 30.06.2019	zmiana wartościowa do 31.12.2019	zmiana % do 31.12.2019
Aktywa	766 837	616 288	753 893	150 548	24,43%	12 944	1,72%
Aktywa obrotowe	423 028	341 599	415 709	81 430	23,84%	7 320	1,76%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 442	92 899	106 572	-6 457	-6,95%	-20 131	-18,89%
Aktywa trwałe	343 808	274 690	338 184	69 118	25,16%	5 624	1,66%
Zobowiązania długoterminowe	145 594	97 565	135 216	48 028	49,23%	10 378	7,67%
Zobowiązania krótkoterminowe	282 729	228 640	309 406	54 089	23,66%	-26 677	-8,62%
Kapitał własny	338 514	290 083	309 270	48 431	16,70%	29 244	9,46%

**Wielkość produkcji w zakładach Grupy w I
półroczu w latach 2017 - 2020**

	01-06.2017	01-06.2018	01-06.2019	01-06.2020
Wielkość produkcji w tys. m3	81 162,6	93 911,3	61 740,2	93 391,8

Wartość przychodów netto ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2020 roku osiągnęła rekordowy poziom w historii Grupy Kapitałowej w stosunku do poziomu obrotów dotychczas wykazywanych w pierwszym półroczu wcześniejszych lat i wyniosła 478 471 tys. zł. Była tym samym wyższa o 128 599 tys. zł, tj. o 36,76 % w porównaniu do przychodów netto za pierwsze półrocze 2019 roku i większa również od pierwszego półrocza w 2018 roku, kiedy przychody netto wyniosły 391 587 tys. zł. Zysk z działalności operacyjnej za 6 miesięcy 2020 roku wyniósł 35 342 tys. zł i był wyższy o 110,46% od zysku z działalności operacyjnej osiągniętego w pierwszych 6 miesiącach 2019 roku.

Wynik EBITDA za pierwsze półrocze 2020 roku wyniósł 45 096 tys. zł i był wyższy od EBITDA osiągniętego w pierwszym półroczu 2019 roku o 82,63% (20 403 tys. zł). Rentowność netto sprzedaży ogółem wyniosła 6,32% i wzrosła w porównaniu do pierwszego półrocza 2019 roku, kiedy to osiągnęła poziom 3,51% oraz wzrosła w porównaniu do 2019 roku o 2,8 p.p.

Zysk netto wyniósł 30 232 tys. zł wobec 12 288 tys. zł zysku netto wypracowanego w pierwszym półroczu 2019 roku, co stanowiło wzrost o 146,02%.

Dobre wyniki sprzedaży i rentowności osiągnięte w pierwszym półroczu 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku są głównie wynikiem znacznego wzrostu przychodów w segmencie Realizacja

kontraktów- prefabrykacja (wzrost o 62 899 tys. zł). Wzrost w segmencie związany jest ze wzrostem wielkości produkcji zrealizowanej w pierwszym półroczu 2020 roku; produkcja wyniosła 93 392 tys. m3 podczas gdy w analogicznym okresie 2019 roku wyniosła 61 740 tys. m3. Jednocześnie wzrosła rentowność operacyjnej segmentu; rentowność operacyjna segmentu za pierwsze półrocze 2020 roku wyniosła 14,3% podczas gdy rentowność za pierwsze półrocze 2019 wyniosła 9,1%.

Wzrost sprzedaży w segmencie Realizacja kontraktów- usługi budowlane wniósł 65 273 tys. Rentowność operacyjna tego segmentu nieco spadła w porównaniu do pierwszego półrocza 2019 roku jednak zachowuje się stabilnie w porównaniu z rentownością w całym roku 2019 oraz w pierwszym kwartale 2020 roku i wyniosła 6,8%.

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 2 264 tys. zł i złożyły się na niego operacje zarówno po stronie pozostałych przychodów jak i kosztów. Pozostałe przychody operacyjne na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosły 8 961 tys. zł i zawierały głównie: rozwiązanie rezerwy z tytułu odpowiedzialności w okresie rękojmi kontraktowej w związku z zakończeniem się okresów gwarancyjnych przejętych kontraktów w wyniku przejścia spółki Kokoszki Prefabrykacja SA - w wysokości 4 329 tys. zł, rozwiązanie rezerwy na zakończone sprawy sądowe w wysokości 1 457 tys. zł (zakończenie ostateczne sprawy

sądowej przeciwko Skarbowi Państwa – Ministerstwo Sportu i Turystyki, w którego imieniu i na którego rzecz działa Narodowe Centrum Sportu Rozliczenia sp. z o.o. - pozew Spółki z dnia 5 lutego 2016 roku o zapłatę 1056 tys. zł z tytułu solidarnej odpowiedzialności inwestora za zobowiązania wynikających z realizacji budowy Stadionu Narodowego) oraz rozwiązanie odpisów aktualizujących należności w wysokości 1 367 tys. zł.

Pozostałe koszty operacyjne na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosły 6 698 tys. zł i zawierały głównie nowe rezerwy na sprawy sądowe opisane w notcie nr 20 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w wysokości 4 900 tys. zł oraz rezerwę na pozostałe koszty w wysokości 1 798 tys. zł.



Na dzień 30 czerwca 2020 aktywa Grupy wyniosły 766 837 tys. zł i były wyższe o 12 944 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Aktywa obrotowe na dzień 30 czerwca 2020 roku były wyższe o 7 320 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku i wyniosły 423 028 tys. zł. Główne przyczyny wzrostu to zwiększenie stanu należności oraz zapasów – należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, na dzień 30 czerwca 2020 roku były wyższe o 14 314 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku

i wyniosły 211 189 tys. zł. Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosła 83 180 i była wyższa o 21 194 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2019. Ma to głównie związek z nabyciem działek pod projekty deweloperskie Grupy (w tym w Mechelinkach oraz w Warszawie) oraz wzrostem wartości zapasów w Pekabex Development Sp. z o.o. (realizacja II etapu projektu Jasielska w Poznaniu). W tym samym czasie poziom gotówki uległ zmniejszeniu; na koniec czerwca 2020 roku Grupa posiadała na kontach 86 442 tys. zł, co stanowiło spadek o 20 131 tys. zł w stosunku do końca 2019 roku.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 30 czerwca 2020 roku były wyższe o 10 378 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku. Zmiana spowodowana jest głównie zwiększeniem zobowiązań z tytułu kredytów zaciągniętych na finansowanie inwestycji Grupy, w tym na nowy zakład w Gdańsku i nową halę produkcyjną w Mszczonowie.

Zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych na dzień 30 czerwca 2020 roku w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku wynika głównie ze zmniejszenia zobowiązań handlowych, w tym zobowiązań z tytułu wyceny kontraktów długoterminowych (zmniejszenie łącznie o 50 951 tys. zł)

Dług netto na koniec czerwca 2020 roku wyniósł 79 018 i był większy niż na koniec 2019 roku, kiedy to wyniósł 29 965 tys. zł. Jest to konsekwencją zwiększenia się zadłużenia odsetkowego związanego z realizacją inwestycji przez Grupę oraz spadkiem stanu gotówki na koniec czerwca 2020 roku.

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

2.2 Zakończenie inwestycji w Gdańsku

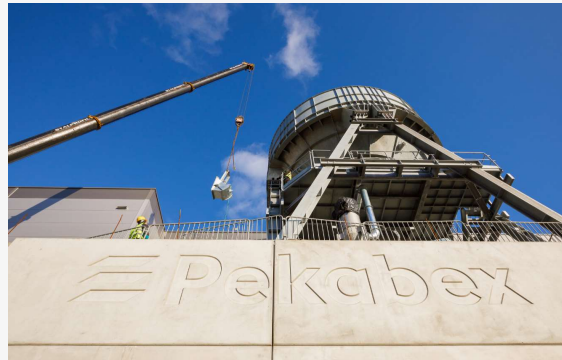
W styczniu 2018 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja uzyskała zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Zostało ono zmienione decyzją z dnia 27 maja 2019 roku, której zapisy wydłużyły termin na spełnienie warunków zezwolenia o 6 miesięcy, tj. do dnia 30 czerwca 2020 roku. W związku z inwestycją na terenie Strefy spółka jest uprawniona do zwolnienia podatkowego. Warunkiem skorzystania ze zwolnienia, na podstawie zezwolenia i decyzji zmieniającej, było dokonanie przez spółkę na terenie Strefy wydatków inwestycyjnych przewyższających kwotę 29 800 tys. zł do dnia 30 czerwca 2020 roku oraz zatrudnienie przynajmniej 15 nowych pracowników do dnia 30 czerwca 2020 roku i utrzymanie ich zatrudnienia przynajmniej do dnia 30 czerwca 2025 roku. Maksymalna wysokość kosztów inwestycji kwalifikujących się do pomocy publicznej w formie zwolnienia podatkowego wynosi 38 700 tys. zł. Produkcja testowa została uruchomiona w grudniu 2019 roku. 22 stycznia 2020 roku wydano pozwolenie na użytkowanie nowo wybudowanego zakładu, a oficjalne otwarcie nastąpiło 30 stycznia 2020 roku.



Warunki z decyzji opisanej powyżej zostały spełnione. Fabryka jest jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie. Odbyna się w niej w pełni zautomatyzowana produkcja stropów filigranowych oraz ścian z podwójnego filigranu. Zakładane docelowe moce produkcyjne wynoszą ok. 500 tys. m² rocznie. Elementy produkowane w nowym zakładzie będą wykorzystywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego w Polsce, ale mogą być również eksportowane, w szczególności do krajów skandynawskich.



Zakup linii technologicznej jest odpowiedzią oraz strategią Pekabex na problemy z dostępnością siły roboczej i postępujący wzrost kosztów zatrudnienia. Dzięki wybudowaniu zakładu Grupa uzupełni swoją ofertę o dodatkowy produkt, jakim jest płyta typu Filigran oraz ściany z podwójnego filigranu, a także uniezależni się od dostawców, zwłaszcza w zakresie kontraktów realizowanych w Skandynawii.



Wartość inwestycji przyjętej w pierwszym półroczu 2020 roku do użytkowania w spółce Kokoszki Prefabrykacja wyniosła 71 392 tys. zł (bez wartości działki).

2.3 Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym i po dacie bilansowej

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki Dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółka z Grupy Pekabex S.A. zawarła w pierwszym półroczu 2020 roku oraz w okresie od dnia 1 lipca 2020 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 *	Waluta umowy
08 stycznia 2020	MLP Pruszków II sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku magazynowego oraz trzykondygnacyjnego budynku socjalno – biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Moszna – Parcela na terenie Centrum Logistycznego MPL	3%	EUR
23 stycznia 2020	Wittchen S.A.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku magazynowego oraz infrastruktury towarzyszącej w Palmirach	2%	PLN
12 marca 2020	LUK sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji „Retail Park Diamentowa” stanowiącej zespół budynków handlowo – usługowych przy ul. Diamentowej w Lublinie	3%	PLN
24 marca 2020	Prime Construction sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Przedmiotem umowy jest wykonanie konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej dla inwestycji „Budowa obiektu wystawienniczego – usługowo – handlowego w Szczecinie”	3%	PLN
17 kwietnia 2020	Bielsko Logistic sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku magazynowo-biurowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą i powiązanymi ulepszeniami terenu w Bielsko-Białej	12%	EUR
24 kwietnia 2020	MDR Toruń sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z placem zabaw, drogami osiedlowymi z miejscami postojowymi naziemnymi, ciągami pieszymi, infrastrukturą techniczną, zjazdami przy ul. Okólnej w Toruniu	9%	PLN
30 kwietnia 2020	Odense Hospital Project Team Joint Venture I/S	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, wyprodukowanie, dostawa oraz montaż ścian elewacyjnych budynku DP03 dla szpitala w Odense (Dania)	3%	EUR
11 maja 2020	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Przedmiotem umowy jest produkcja i dostawa tubingów na potrzeby inwestycji „Udrożnienie Łódzkiego Węzła Kolejowego (TEN-T), Etap II, odcinek Łódź Fabryczna – Łódź Kaliska / Łódź Żabieniec”	15%	PLN
25 czerwca 2020	TTS DEVELOPMENT sp. z o.o. sp. k.	Przedmiotem umowy jest produkcja, dostawa i montaż konstrukcji żelbetowej nadziemnej prefabrykowanej budynków osiedla przy ul. Garbarskiej w Lublinie	2%	PLN

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
29 lipca 2020	Prologis Poland REIT sp. z o.o. S.K.A.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów oraz zapewnienie infrastruktury technicznej w Rudzie Śląskiej	3%	EUR
11 sierpnia 2020	MLP Pruszków II sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie inwestycji "Budynek magazynowy o numerze C3B, C,D oraz dwukondygnacyjny budynek socjalno-biurowy dla hali C3B oraz dwukondygnacyjny budynek socjalno-biurowy dla hali C3C"	4%	EUR
19 sierpnia 2020	Implenia Construction GmbH NL Tunnelbau	Przedmiotem umowy jest produkcja i dostawa tubingów na inwestycję realizowaną w Berlinie	6%	EUR
01 września 2020	Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych dla zadania pod nazwą: "Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kompleksowym zagospodarowaniem terenu przy ul. Celulozowej"	9%	PLN

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

2.4 Pozostałe znaczące umowy podpisane w okresie sprawozdawczym oraz po dacie bilansowej

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

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

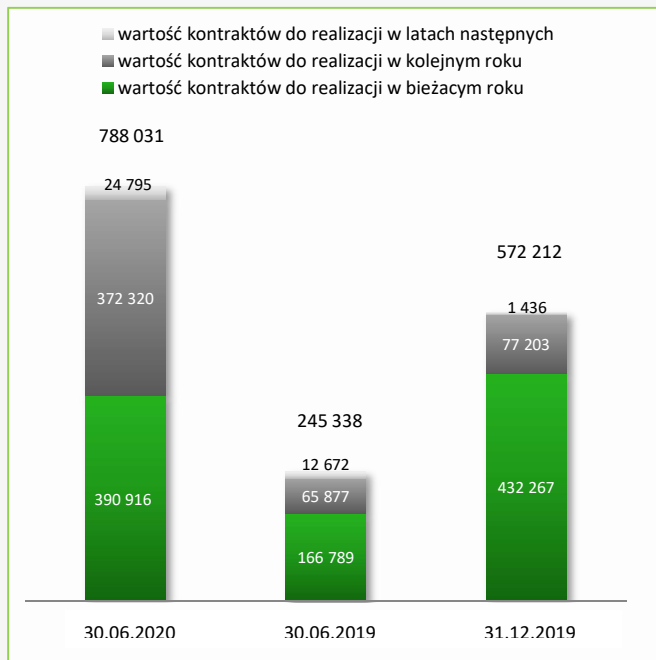
** Umowa opisana szerzej w nocie 3.2



3. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitent

3.1. Portfel zamówień

Grupa kontynuuje działalność operacyjną w 2020 rok z rekordowym w historii Grupy, silnym i zdywersyfikowanym portfelem zamówień (backlog). Zawiera on zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do 30 czerwca 2020 roku (patrz opis obok wykresu) w segmentach (i) Realizacja kontraktów – prefabrykacja, (ii) Realizacja kontraktów – usługi budowlane, (iii) Realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek oraz (iv) Usługi produkcyjne, które są/będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów/lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.



Na koniec 2019 roku backlog na dzień bilansowy po raz pierwszy zawierał także wartość szacowanych przychodów z segmentu Realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek. W 2019 roku Grupa rozpoznała pierwsze przychody osiągnięte we wspomnianym segmencie przez spółkę Pekabex Development. Rozpoznanie przychodu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Pozostałe planowane* przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach I etapu, jak również przychody szacowane** ze sprzedaży mieszkań (w tym miejsc parkingowych i komórek lokatorskich) w ramach realizowanego II etapu (4 budynki) oraz ze sprzedaży inwestycji w Józefosławiu zostały ujęte w backlogu w wysokości 48 456 tys. zł.

* Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich

** Przychody szacowane – na podstawie założeń budżetowych Grupy

Wartość podpisanych umów na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosła 788 031 tys. zł w tym do realizacji w roku 2020: 390 916 tys. zł, podczas gdy na koniec czerwca 2019 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 245 388 tys. zł, w tym do realizacji w 2019 roku 166 789 tys. zł.

W raporcie za pierwsze półrocze 2019 roku Grupa przedstawiła wartość podpisanych umów wg stanu na koniec lipca 2019 roku powiększoną o sprzedaż za lipiec 2019 roku (wartości porównywalnych okresów zostały przedstawione podobnie) co było spowodowane faktem zawarcia istotnych umów wpływających znacznie na portfel Grupy po dniu bilansowym. Wartość portfela na koniec lipca 2019 zaprezentowana w raporcie półrocznym 2019 wyniosła 480 752 tys. zł.

W niniejszym raporcie, jak opisano powyżej, Grupa prezentuje dane na 30 czerwca 2020 roku i dane porównawcze również na koniec czerwca 2019 roku.

3.2. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

JA_SIELSKA w Poznaniu



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

Projekt JA_SIELSKA jest prowadzony przez spółkę Pekabex Development od 2017 roku i jest podzielony na dwa etapy. W I etapie spółka wybudowała 2 budynki mieszkalne - łącznie 56 mieszkań. Budowa trwała ok. 9 miesięcy, a sam montaż 9 tygodni. Kolejne piętra powstawały w przeciągu 8 dni roboczych: 4 dni zajmował montaż elementów prefabrykowanych, pozostałe 4 dni były potrzebne na wykonanie okablowania instalacji elektrycznej oraz dozbrojenie i wypełnienie spoin pomiędzy elementami. Spółka Pekabex Development zakończyła sprzedaż wszystkich mieszkań we wspomnianych budynkach. Przychód z tego etapu i związane z nim koszty są rozpoznawane po przeniesieniu własności mieszkań aktami notarialnymi. Większość przychodów została rozpoznana w drugiej połowie 2019 roku.

W dniu 29 sierpnia 2019 roku spółka otrzymała do Urzędu Miasta Poznania pozwolenie na budowę dla II etapu inwestycji. W ramach którego wybudowane zostały 4 budynki mieszkalne, w których znajdzie się 110 mieszkań. W marcu 2019 roku spółka rozpoczęła rezerwację i sprzedaż dla tego etapu. Na dzień publikacji niniejszego raportu ponad 90% lokali mieszkalnych jest już zajętych, tzn. podpisano umowę deweloperską lub zarezerwowano lokal. Z dniem 3 sierpnia 2020 wydane zostało pozwolenie na użytkowanie II etapu inwestycji.



Domy szeregowe Osiedlowa 43

W dniu 29 października 2019 roku spółka Pekabex Development nabyła za 2 370 tys. zł działki w miejscowości Józefostaw w związku z planowaną realizacją kolejnego pilotażowego projektu, polegającego na wybudowaniu 12 domów w zabudowie szeregowej. W dniu 16 grudnia 2019 roku zostało wydane pozwolenie na budowę. Spółka planuje zakończenie inwestycji w 2020 roku. W projekcie przewidziano wiele ekologicznych i nowoczesnych rozwiązań takich jak:

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



Ponadto, wszystkie przegrody planowanych budynków będą spełniać zaostrzone wymagania dotyczące izolacyjności (WT 2021) – ich parametry będą podobne jak w budynkach pasywnych.

Sprzedaż domów rozpoczęła się w lutym 2020 roku. Do dnia publikacji niniejszego raportu spółka podpisała umowę deweloperską na jeden dom.

Inwestycja Origin Mechelinkach

W dniu 29 czerwca 2020 roku Pekabex S.A. oraz Pekabex Development sp. z o.o. zawarły ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. („Origin”) umowę inwestycyjną dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów mieszkalnych (122 apartamenty wakacyjne o łącznej powierzchni 3 600 m²), lokale zamieszkania senioralnego (łącznie 57 lokali o łącznej powierzchni 1 800 m²), oraz Hotelu Rehabilitacyjnego Origin ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa będzie odpowiedzialna m. in. za proces deweloperski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji zostanie spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Hotelu Rehabilitacyjnego Origin ReVital i SMS.



Aktualnie kompleks jest w fazie projektowania i powyższe liczby lokali mogą ulec korekcie. W najbliższym czasie Grupa planuje złożyć wniosek o pozwolenie na budowę.

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

Strony będą dążyły do sfinansowania inwestycji kapitałem dłużnym. Niezbędny wkład własny strony wnioścy w proporcji 45% Origin, 55% Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50%. Szacowany termin realizacji inwestycji to II kw. 2022 r. Wyjście z inwestycji planowane jest po wybudowaniu apartamentów mieszkalnych i lokali zamieszkania senioralnego poprzez ich sprzedaż, a w przypadku Hotelu Rehabilitacyjnego po ustabilizowaniu działalności operacyjnej hotelu, poprzez jego sprzedaż na rzecz inwestora zewnętrznego.

Pozostałe inwestycje deweloperskie

Z dniem 3 czerwca 2020 roku Grupa nabyła działkę pod kolejną inwestycję deweloperską w Warszawie. Obecnie trwają prace projektowe i przygotowanie inwestycji do sprzedaży.

Grupa szacuje, że w ramach inwestycji powstanie 40 niezależnych mieszkań z ogródkiem, (łącznie ponad 3000 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej) Dużym atutem inwestycji jest lokalizacja – szybka komunikacja szynowa do centrum Warszawy oraz wszelkie udogodnienia: edukacja, supermarket, obiekty ochrony zdrowia, las, etc. znajdują się w zasięgu kilkuset metrów od inwestycji.



Inwestycja jest w fazie projektowania, w najbliższym czasie Grupa planuje złożyć wniosek o pozwolenie na budowę.



Po dniu bilansowym, z dniem 22 lipca 2020 roku Grupa zawarła umowę przedwstępną nabycia działki położonej na Helu, przy ul. Żeromskiego. Grupa rozpoczęła inwestycję polegającą na wybudowaniu nowoczesnego apartamentowca i szacuje że powstanie w nim 51 lokali mieszkalnych oraz 1 lokale użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniesie ponad 3 000 m². Mieszkania będą mogły być wykorzystane przez nabywców zarówno jako mieszkania całoroczne jak i do dalszego, okresowego podnajmu.

Aktualnie inwestycja znajduje się w fazie projektowania i uzyskiwania stosownych pozwoleń.

Hala nr 4 w Mszczonowie

W IV kwartale 2018 roku Grupa rozpoczęła rozbudowę swojego zakładu produkcyjnego w Mszczonowie, polegającą na budowie nowej hali do produkcji elementów zbrojonych: ścian, słupów, belek. Powierzchnia zabudowy wynosi 11 700 m², w tym powierzchnia samej hali to 6 900 m², a powierzchnia magazynu wyrobów gotowych to 4800 m².

Z dniem 2 lipca 2020 roku wydane zostało pozwolenie na użytkowanie rozbudowy budynku produkcyjno – magazynowego i obecnie w hali 4 odbywa się produkcja elementów konstrukcyjnych do budowy tunelu - tubingów (realizacja kontraktu o którym Grupa informowała w dniu 11 maja 2020 roku) na specjalnie w tym celu zainstalowanej linii technologicznej.



Wartość rzeczowych aktywów trwałych w trakcie wytwarzania (inwestycja – hala nr 4) ujęta w sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosła 7 967 tys. zł.

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

Hala developerska w Poznaniu



W 2019 roku Spółka zrealizowała I etap budowy hali deweloperskiej, będącej nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową. Hala została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. II etap, który rozpoczął się w styczniu 2020 i polega na dostosowaniu hali do wymagań najemcy.

Szacowana wartość inwestycji (łącznie z działką) po zakończeniu wszystkich prac to ok. 11 000 tys. zł. Inwestycja jest podzielona na 2 moduły, z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni, oraz elastyczne moduły biurowe, jedno- lub

dwukondygnacyjne, z możliwością aranżacji przestrzeni. Dzięki zastosowaniu konstrukcji prefabrykowanej zoptymalizowano przestrzeń budynku oraz uzyskano wysokie parametry odporności ogniowej i odporności na czynniki zewnętrzne.

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

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

3.3. Pozostałe czynniki i zdarzenia które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

W związku z pandemią COVID-19 sytuacja na tych rynkach jest niestabilna i trudno w tym momencie szacować, jak znaczący negatywny wpływ będzie ona miała na branżę budowlaną.

Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Zgodnie z prognozami dokonanymi przed wybuchem pandemii, w 2020 roku rynek budowlany miał być napędzany rosnącymi wydatkami inwestycyjnymi największych inwestorów publicznych w obszarze infrastruktury. Bardzo dobra kontraktacja w latach 2018-2019 na rynku dużych inwestycji drogowych i kolejowych pozwalała szacować, że w roku 2020 wiele z nich wejdzie w zaawansowaną fazę realizacji, a tym samym produkcja budowlano-montażowa w segmencie infrastrukturalnym odnotuje wzrost względem roku 2019.

Rozwój rynku prefabrykacji w dużej mierze zależy od konsekwentnej realizacji rządowych zapowiedzi inwestycyjnych, szczególnie dotyczących usprawnienia programu Mieszkanie Plus, terminowego startu następnych dużych inwestycji kolejowych oraz realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego. W ocenie ekspertów ten ostatni projekt mógłby w znacznej mierze opierać się na rozwiązaniach z zakresu prefabrykacji.



Zarząd Grupy oraz niezależni eksperci są zgodni, że prefabrykaty mogą znaleźć zastosowanie w każdym segmencie rynku budowlanego. Budownictwo prefabrykowane umożliwia precyzyjną realizację skomplikowanych obiektów i łatwą ich rozbudowę, a także wielokrotne stosowanie przetworzonych elementów.

Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Co więcej, Grupa inwestuje w nowoczesne linie technologiczne, znacząco ograniczające udział pracy ludzkiej w procesie produkcji.

Prognozowany dalszy wzrost kosztów pracy w budownictwie, dotyczący zarówno wykwalifikowanej kadry inżynierskiej, jak i pracowników fizycznych (istotnym kontekstem jest tutaj zapowiedziany przez rząd wzrost płacy minimalnej do 4 tys. zł brutto w 2023 roku), podniesie konkurencyjność cenową prefabrykatów.

Dużym atutem Grupy nie pozostającym bez wpływu na wyniki jest także posiadanie pięciu zakładów produkcyjnych, co pozwala zoptymalizować koszty transportu.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego

Poziom sprzedaży mieszkań w 2019 roku był wysoki, jednak prognozy dla roku 2020 są trudne do oszacowania.

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

W 2020 roku Grupa kontynuowała realizację pilotażowego projektu deweloperskiego JA_SIELSKA, polegającego na wybudowaniu, w technologii budownictwa modułowego, 6 pięciokondygnacyjnych budynków. Inwestycja składa z 166 dwu-, trzy- i czteropokojowych mieszkań o powierzchni od 36 do 86 m². Etap I inwestycji (56 mieszkań w 2 budynkach) jest już zamknięty, a wszystkie lokale wystawione na sprzedaż w jego ramach znalazły już nabywców; kolejny etap został również zrealizowany (pozwolenie na użytkowanie z dnia 5 sierpnia 2020 roku) i w zdecydowanej większości lokale znalazły już nabywców. Do dnia niniejszego raportu Grupa podpisała 84 umów deweloperskich dla II etapu inwestycji (4 budynki, 110 mieszkań) oraz zawarła kilkanaście opłaconych umów rezerwacyjnych.

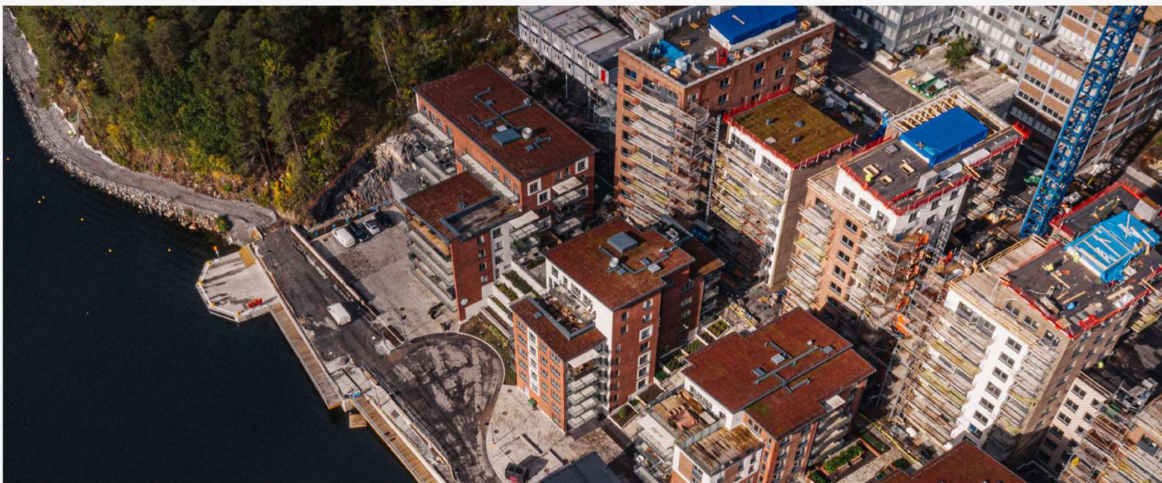
W 2019 roku Grupa rozpoczęła kolejną pilotażową inwestycję, polegającą na wybudowaniu w technologii modułowej 12 domów w zabudowie szeregowej i planuje realizację kolejnych.

Mówiąc o obecnej prefabrykacji mamy na myśli nowoczesną technologię pozwalającą na wznoszenie budynków zdecydowanie przewyższających parametrami znane nam bloki z tzw. „wielkiej płyty” oraz bardzo często również nowe budynki realizowane w technologii tradycyjnej.

Grupa widzi zainteresowanie tematem budownictwa modułowego wśród deweloperów, w szczególności ze względu na tempo prac. Skrócenie czasu budowy przekłada się na jej niższe koszty oraz mniejsze zapotrzebowanie deweloperów na finansowanie. Jest też bardzo atrakcyjne dla klientów, którzy chcą jak najszybciej zamieszkać w wymarzonej nieruchomości.

Według danych GUS średni czas budowy budynku mieszkalnego przez dewelopera wynosi obecnie ok. 20 miesięcy. Oba etapy inwestycji prowadzonej przez Grupę (roboty budowlane) na osiedlu JA_SIELSKA - zarówno etap I (dwa budynki) jak i etap II (cztery budynki) powstały w dziesięć miesięcy (etap I ukończony w 2019 rok natomiast etap II w 2020).

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



Wysoka jakość produktów

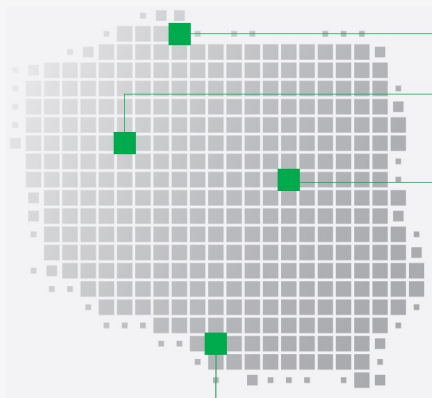
Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności, rozpiętości, i ognioodporności.

Grupa posiada certyfikaty potwierdzające, że jej wyroby są zgodne z przepisami i normami obowiązującymi w Unii Europejskiej. Ponadto Spółka posiada certyfikowany System Zarządzania Jakością, oparty o wymagania normy ISO 9001:2008, jak również Zintegrowany System Zarządzania Jakością, Środowiskiem i BHP według norm ISO 9001:2008, ISO 14001 oraz BS OHSAS 18001.

Adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów

Grupa posiada wysoko wykwalifikowaną kadrę, której wiedzę i kompetencje zamierza wzmacniać poprzez kursy i szkolenia zewnętrzne, jak również uczestnictwo w procesach wewnętrznych.

Dywersyfikacja geograficzna



Grupa sukcesywnie zwiększa moce produkcyjne poprzez rozwój organiczny oraz akwizycje (nabycie zakładu w Bielsku-Białej w 2012 roku, zakładu w Gdańsku w 2015 roku, finalizacja zakupu zakładu w Mszczonowie w 2016 roku), jak również dzięki budowie nowoczesnego zakładu produkcyjnego w Gdańsku oraz inwestycjom i rozwiązaniom zwiększającym efektywność wykorzystania posiadanego już zaplecza produkcyjnego. Obecnie moce produkcyjne wynoszą ponad 230 tys. m³ rocznie.

Na dzień bilansowy Grupa posiada 5 zakładów produkcyjnych w Polsce oraz oddziały świadczące usługi w Szwecji i w Niemczech.

Na dzień bilansowy przed datą bilansową Grupa prowadzi działania potencjalnie zmierzające do nabycia 100% udziałów w spółce niemieckiej („Potencjalny Cel Przejęcia”). Potencjalny Cel Przejęcia jest działającym, rentownym biznesem o profilu zbliżonym do Emitenta, produkującym zarówno

elementy zbrojne jak i sprzężone. Z dokumentów finansowych wynika, że Potencjalny Cel Przejęcia osiągnął w roku 2018 ok. 25 000 tys. euro przychodów, oraz wygenerował zysk netto na poziomie 1 400 tys. euro oraz EBITDA na poziomie ok. 2 400 tys. euro. Obecny potencjał produkcyjny Potencjalnego Celu Przejęcia Emitent szacuje na ok. 30 000 m³ rocznie. W wyniku dotychczas przeprowadzonego procesu due diligence Grupa wyraziła zainteresowanie nabyciem wskazanych udziałów za kwotę 12 250 tys. euro. Jedyny właściciel Potencjalnego Celu Przejęcia wyraził wstępną aprobatę na główne założenia oferty Grupy. Grupa będzie kontynuowała proces badania due diligence. Uzgodniona wcześniej między stronami wyłączność w zakresie zawierania umów i negocjacji została przedłużona do końca września 2020 roku. W tym terminie Zarząd Emitenta wyraża nadzieję na zakończenie procesu due diligence i dojsię stron do ostatecznego porozumienia, skutkującego zawarciem finalnej umowy sprzedaży. Do podstawowych założeń zaakceptowanej oferty zaliczyć można:

- niepodejmowanie do czasu finalnego zakończenia transakcji działań, które w znaczący sposób zmieniałyby interesy lub zasoby majątkowe Potencjalnego Celu Przejęcia, chyba że zostanie to uzgodnione z Emitentem,
- proces due diligence nie skutkować będzie negatywnymi ustaleniami w zakresie materialnym, a w szczególności rozbieżnymi ustaleniami w odniesieniu do przedstawionych planowanych wielkości sprzedaży i zysków Potencjalnego Celu Przejęcia w istotnym zakresie,
- zarząd i kluczowe osoby Potencjalnego Celu Przejęcia będą nadal wspierać i towarzyszyć Emitentowi na tych samych stanowiskach zgodnie z przyjętą praktyką po przejściu,
- strony uzgodnią standardową rynkową umowę sprzedaży Potencjalnego Celu Przejęcia odpowiednią dla danej transakcji.

Potencjalna transakcja może doprowadzić do znacznego zwiększenia zaangażowania Emitenta na rynku niemieckim co wpisuje się w strategię Grupy.

Konkurencyjność kosztowa

Dzięki posiadanym kompetencjom Grupa jest w stanie nadal zwiększać efektywność, wykorzystując posiadane know-how w zakresie zarządzania, jak również osiągać synergije kosztowe, przede wszystkim związane z kosztami administracji, logistyki oraz zakupu surowców i materiałów (np. poprzez zwiększenie siły nabywczej wobec dostawców), a także zwiększać swoją siłę przetargową wobec zleceniodawców. Posiadanie zakładów w różnych częściach Polski zapewni Grupie większą elastyczność w

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

Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość usług

W opinii Zarządu zleceniodawcy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i całościowe, obejmujące jednocześnie doradztwo w zakresie technologii prefabrykowanej, jak i projektowanie, produkcję, transport oraz montaż prefabrykatów, a także kompleksowe realizowanie obiektów. W przypadku Pekabex koordynowanie całego procesu budowlanego zwiększa elastyczność procesów produkcyjnych dzięki możliwości dokładniejszego planowania zapotrzebowania na prefabrykaty w określonym czasie. Grupa zamierza nadal pracować nad rozwojem oferty produktowej, w tym nad produktami bardziej złożonymi technologicznie, o wyższej marżowości.

Innowacyjność technologiczna oraz produktowa

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

Na przełomie 2019 i 2020 roku Grupa utworzyła w Gdańsku nowoczesne centrum usług projektowych (CUW – „Centrum Usług Wspólnych”) gdzie rozwijana będzie działalność Grupy w zakresie usług projektowych dla betonowych elementów prefabrykowanych i konstrukcji modułowych wykorzystywanych zarówno w budownictwie przemysłowym jak również w obiektach biurowych oraz budynkach mieszkalnych.

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

Koszty generalnego wykonawstwa

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

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

Większość kontraktów Grupy ma charakter krótkoterminowy (3-9 miesięcy), co znacznie obniża ryzyko znaczącego wzrostu kosztów w trakcie ich realizacji. Grupa jest w stanie dość szybko reagować na zmiany cen materiałów i usług, uwzględniając je w kalkulacjach dla klientów.

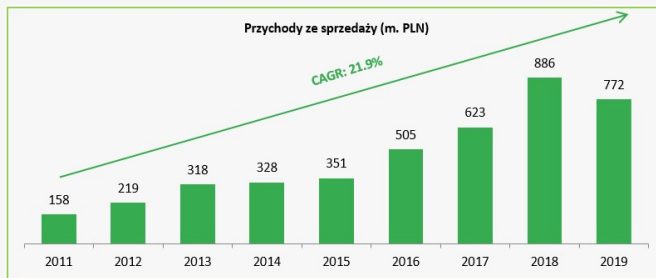
Wzrost kosztów wynagrodzeń dotknął również Grupę Pekabex, jednak w dłuższej perspektywie trend ten jest dla niej korzystny, gdyż konstrukcje prefabrykowane wymagają znacznie mniejszych nakładów pracy niż ich tradycyjne odpowiedniki. Na analogicznej zasadzie także wzrost cen stali zwiększa konkurencyjność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

Silna pozycja finansowa

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

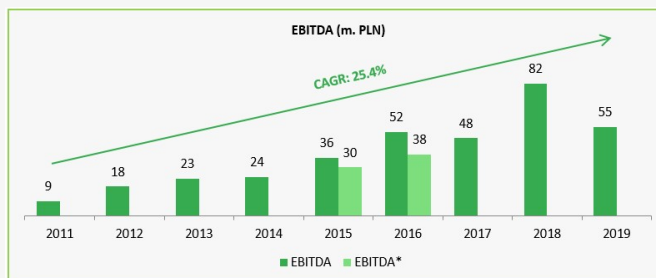
- zabezpieczenie krótko- oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych
- stabilizację wahań wyniku finansowego
- wykonanie prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych
- osiągnięcie założonej stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania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

W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu kapitału obrotowego Grupa korzysta z wielocelowych linii kredytowych i gwarancyjnych, szczegółowo opisanych w nocie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2019 rok. Inwestycje w rzeczowy majątek trwały Grupa finansuje długoterminowymi kredytami bankowymi, obligacjami oraz kapitałem pozyskanym na rynku giełdowym.



Wykresy przedstawiają poziom przychodów oraz poziom EBITDA wypracowany przez Grupę w ciągu ostatnich lat.

Dzięki rozważnej polityce inwestycyjnej Grupa osiągnęła skumulowany roczny wskaźnik wzrostu dla EBITDA w latach 2011 – 2019 na poziomie 25,4%, natomiast skumulowany wskaźnik wzrostu dla przychodów Grupy w tym samym czasie wyniósł 21,9%.



W krótkim i średnim okresie znaczący wpływ na wyniki całego sektora może mieć pandemia COVID-19, jednak na dzień publikacji niniejszego raportu nadal trudno ocenić skalę tego wpływu. Wyniki Grupy zależą głównie od liczby zleceń na rynku budowlanym. Na dzień publikacji niniejszego raportu Grupa posiada silny, zdywersyfikowany portfel zleceń oraz zasoby aby je zrealizować; zarówno finansowe, ludzkie jak i organizacyjne.

* Skorygowana o zysk na okazjonalnym nabyciu

Ponadto portfel zleceń sukcesywnie jest uzupełniany o kolejne kontrakty w poszczególnych segmentach.

Grupa posiada pięć zakładów produkcyjnych, w których obecnie produkcja jest realizowana w niezmiennym zakresie. Podobnie kontrakty budowlane są realizowane na razie bez zakłóceń.

W przypadku Grupy Pekabex standardowy okres realizacji kontraktu wynosi ok. 3- 9 miesięcy, dlatego trudno na dzień publikacji niniejszego raportu przewidzieć bardziej dokładnie jaki wpływ będzie miała pandemia COVID-19 na ich przebieg oraz na wyniki grupy osiągnięte w kolejnych kwartałach, w szczególności w IV kwartale 2020 roku.

Zweryfikowano założenia sprzedażowe dla poszczególnych segmentów działalności biorąc pod uwagę obecną sytuację i jej dalszy potencjalny rozwój. Dotychczasowa analiza pozwala stwierdzić, iż Zarząd nie widzi ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności we wszystkich obszarach Grupy zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami.

W ocenie Zarządu wyżej wymienione czynniki i tendencje rynkowe będą istotnie oddziaływać na wyniki osiągnięte w przyszłości. W I półroczu 2020 roku nie wystąpiły, poza sytuacją rynkową spowodowaną pandemią COVID-19, nietypowe czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

4. Opis podstawowych czynników zagrożeń i ryzyka

Grupa Pekabex jest narażona na ryzyka związane z prowadzoną działalnością. Aktywnie nimi zarządza, kładąc przy tym nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, ryzykiem kredytowym oraz ryzykiem utraty płynności. Opis podstawowych czynników ryzyka, wraz z opisem zarządzania wszystkimi tymi ryzykami, znajduje się w tabeli poniżej.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<i>Ryzyko błędu inżynierskiego</i>		
Spółka świadczy kompleksowe usługi projektowe, realizowane przez inżynierów wewnętrznych oraz zewnętrznych. Projektowanie i wykonawstwo wiąże się z ryzykiem popełnienia błędu inżynierskiego, skutkującego koniecznością poniesienia znaczących kosztów lub nawet rozbiórka obiektu.	4	Staranne dobieranie kadry inżynierskiej z odpowiednimi uprawnieniami i doświadczeniem oraz ciągłe doszkalanie się projektantów pozwala ograniczać wspomniane ryzyko. Dodatkowo, Grupa stosuje wewnętrzne procedury kontroli jakości.
<i>Ryzyko wystąpienia wypadków przy pracy</i>		
Działalność spółek Grupy, jak każdego przedsiębiorstwa zajmującego się produkcją oraz świadczeniem usług budowlano-montażowych, obciążona jest ryzykiem wystąpienia wypadków przy pracy. Dotyczy to głównie pracowników obsługujących maszyny i urządzenia w zakładach produkcyjnych i na budowach.	4	W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółka podejmuje działania prowadzące do poprawy bezpieczeństwa i higieny pracy. Przed dopuszczeniem do pracy każdy pracownik odbywa szkolenie BHP oraz szkolenie dotyczące danego stanowiska, a zatrudnieni w obszarze produkcji otrzymują odzież ochronną i środki ochrony indywidualnej. Grupa na bieżąco monitoruje wspomniane ryzyko i podejmuje adekwatne działania.
<i>Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną</i>		
<p>Na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych i osiągane przez nią wyniki finansowe oddziałują m.in. czynniki makroekonomiczne, których skutki są niezależne od działań 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.</p> <p>W związku z aktualną sytuacją gospodarczą rozwój branż, w których działa lub zamierza działać Grupa, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymanie procesów inwestycyjnych, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmiany koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych.</p> <p>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.</p>	4	<p>W celu minimalizacji ryzyka Grupa monitoruje sytuację rynkową oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.</p> <p>Firma prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach.</p> <p>Podejmowane aktywności mają na celu przygotowanie Grupy, od strony finansowej i organizacyjnej, na zmienne cykle koniunktury.</p>

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2020 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich</i>		
<p>Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną naturę prawną i techniczną, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Obejmują one w szczególności nieuzyskanie wymaganych pozwoleń, niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy czy oddania budynku do użytkowania, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające założenia budżetu z powodu niekorzystnych warunków pogodowych, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, a także zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregośkolwiek z tych ryzyk może spowodować opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.</p>	3	<p>Grupa posiada wyodrębniony organizacyjnie zespół specjalistów w zakresie realizacji projektów deweloperskich. Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenia jest podejmowana niezwłocznie.</p>
<i>Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości wykonywanych produktów</i>		
<p>Na spółkach z Grupy spoczywa odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne wytworzonych produktów, o ile nie została ona wyłączona na podstawie zawartej umowy, oraz z tytułu gwarancji jakości zrealizowanych prac w przypadkach, gdy została ona udzielona. Istnieje ryzyko, że w przypadku ujawnienia się wad lub usterek w okresach rękojmi lub gwarancji zamawiający podniosą wobec spółek z Grupy stosowne roszczenia, co może skutkować dodatkowymi kosztami, a w konsekwencji mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Omawiane ryzyko w odniesieniu do wytwarzanych przez Grupę konstrukcji prefabrykowanych jest niższe niż w przypadku realizacji usług kompleksowych.</p>	3	<p>Grupa stosuje wewnętrzne procedury kontroli jakości i realizacji kontraktów, a także zatrudnia odpowiednich, zaufanych podwykonawców. Poziom usterkowości prefabrykatów jest bardzo niski w stosunku do budownictwa tradycyjnego. Wyodrębniony został w Grupie dział zajmujący się obsługą pokontraktową, który na bieżąco reaguje na ewentualne uwagi zamawiającego.</p>
<i>Ryzyko związane z nowymi inwestycjami</i>		
<p>Inwestycje realizowane przez Grupę dotyczą głównie nabywania terenów inwestycyjnych, innych podmiotów lub przedsiębiorstw oraz budowy nowych zakładów i zwiększania mocy produkcyjnych. Istnieje ryzyko niezrealizowania planowanych inwestycji oraz ryzyko, że nie przyniosą one zadowalającego zwrotu z zaangażowanego kapitału. Wystąpienie tych ryzyk może skutkować spowolnieniem rozwoju Grupy i realizacji jej strategii.</p>	3	<p>W celu minimalizacji ryzyka przejścia podmiotu obciążonego ryzykami (od kapitałowych po prawne i organizacyjne), przed podjęciem zobowiązań finansowych Grupa przeprowadza audyt prawny i funkcjonalno-organizacyjny podmiotu do przejścia. W przypadku budowy nowych zakładów i zwiększania mocy produkcyjnych Grupa przeprowadza analizę rynku i rozeznaje możliwe scenariusze w celu podjęcia optymalnej decyzji oraz odpowiednio wcześniej zabezpiecza finansowanie danej inwestycji. Dodatkowo, Grupa opracowuje plany funkcjonowania po poszerzeniu działalności.</p>
<i>Ryzyko związane z możliwością naruszenia przez spółki z Grupy zobowiązań z umów finansowych</i>		
<p>Umowy finansowe zawierane przez spółki z Grupy w ramach działalności gospodarczej nakładają na nie określone zobowiązania, m.in. wymóg utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz przekazywania informacji, m.in. dotyczących ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie tych zobowiązań oraz naruszenie zakazów może skutkować naruszeniem postanowień umowy i obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto podmiot finansujący może być uprawniony do zaspokojenia poprzez realizację uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym przejęcia własności obciążonych aktywów Grupy lub zlecenia ich sprzedaży. Dodatkowo, spółki z Grupy korzystają z części floty samochodowej, sprzętu komputerowego oraz maszyn i urządzeń na podstawie umów leasingowych. Niewykonanie zobowiązań z umów leasingowych lub inne naruszenie ich postanowień może skutkować wypowiedzeniem umów przez finansujących i obowiązkiem zwrotu leasingowanych przedmiotów, co może wpłynąć na możliwość wykonywania przez spółki z Grupy działalności gospodarczej, a w konsekwencji na możliwość realizowania zobowiązań z kontraktów.</p>	3	<p>Grupa stosuje procedury wewnętrzne monitoringu oraz raportowania zobowiązań wynikających z zawartych umów finansowych i terminowo się z nich wywiązuje. Grupa na bieżąco monitoruje i dostosowuje politykę finansową do potrzeb operacyjnych.</p>

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2020 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

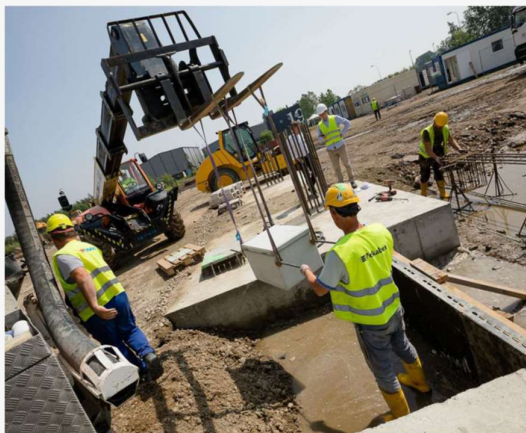
Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<i>Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi i sądowymi</i>		
<p>Spółki z Grupy są stroną postępowań administracyjnych i sądowych, w tym dotyczących wierzytelności i zobowiązań z umów handlowych. Nie można wykluczyć, że zapadną w nich rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Ponadto, nie można wykluczyć wszczęcia w przyszłości przeciwko spółkom z Grupy lub przez spółki z Grupy innych postępowań związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w których również mogą zapaść rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Niektóre z niekorzystnych rozstrzygnięć postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Grupy.</p>	3	<p>Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi kancelariami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów Grupa na bieżąco dostosowuje się do nowych zasad i obowiązków.</p>
<i>Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników</i>		
<p>Rozwój Grupy, zgodnie z przyjętymi założeniami, zależy od możliwości zatrzymania kadry i pozyskania pracowników o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu, w szczególności w zakresie produkcji betonu sprężonego i struktur zbrojonych. Grupa może mieć trudności z pozyskaniem kadry pracowniczej posiadającej odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Utrata odpowiednio wykwalifikowanej kadry może znacząco opóźnić lub uniemożliwić realizację strategii Grupy oraz ograniczyć jej możliwości w zakresie realizacji poszczególnych projektów. Grupa może być także zmuszona do zaoferowania wyższego wynagrodzenia i dodatkowych świadczeń w celu pozyskania odpowiednich lub utrzymania dotychczasowych pracowników. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.</p>	4	<p>Rynek wykwalifikowanych pracowników jest złożony i Grupa napotyka trudności w ich pozyskaniu. W celu zatrudnienia odpowiedniej liczby odpowiednio wykwalifikowanych osób Grupa stworzyła wewnętrzny dział rekrutacji, stosuje wewnętrzne programy motywujące oraz współpracuje z agencjami pracy. Grupa zatrudnia także pracowników z Ukrainy.</p>
<i>Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników</i>		
<p>Sukces Grupy uzależniony jest od działalności kluczowych pracowników, w tym kadry zarządzającej. Wspomniane osoby posiadają umiejętności i doświadczenie związane z budownictwem i branżą budowlaną, jak również w zakresie pozyskiwania finansowania, organizowania procesu produkcji i budowy, marketingu oraz zarządzania projektami. Tymczasowa lub stała utrata możliwości świadczenia usług przez kluczowych oraz wykwalifikowanych pracowników może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy oraz cenę akcji.</p>	4	<p>Grupa stara się ograniczać wspomniane ryzyko poprzez budowanie długoterminowych więzi z pracownikami oraz zapewnianie atrakcyjnego środowiska pracy. Status spółki publicznej notowanej na GPW dodatkowo wpływa na budowanie dobrego wizerunku.</p>
<i>Ryzyko związane z pracownikami świadczącymi pracę w Niemczech</i>		
<p>Pekabex Pref zatrudnia polskich pracowników i deleguje ich do Niemiec w celu wykonywania pracy na rzecz klientów tamtejszego oddziału firmy. Pracownicy ci rozliczani są zgodnie z zasadami obowiązującymi pracowników czasowo delegowanych do wykonywania pracy w innym państwie członkowskim UE, tj. np. składki na ubezpieczenie społeczne od ich wynagrodzeń są odprowadzane do polskiego ZUS. W związku z powyższym nie można wykluczyć, że okoliczności faktyczne, w jakich pracownicy świadczą pracę, staną się podstawą uznania, że ich stałym miejscem pracy są Niemcy, a przepisy o delegowaniu nie mają w ich przypadku zastosowania. Dodatkowo nie można wykluczyć, iż spółka zostanie objęta układami zbiorowymi pracy, mającymi w Niemczech zastosowanie do pracowników branży budowlanej. Rodzi to ryzyko roszczeń pracowników o ukształtowanie ich warunków pracy i płacy zgodnie z postanowieniami powyższych układów zbiorowych.</p>	3	<p>Na dzień sporządzenia raportu, zgodnie z najlepszą wiedzą Grupy, nie istnieją podstawy do kwestionowania przyjętej przez nią praktyki. Status spółki publicznej notowanej na GPW powinien dodatkowo ograniczać powyższe ryzyko poprzez budowanie dobrego wizerunku.</p>

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2020 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<i>Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacją, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy</i>		
<p>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. Odmienna 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.</p>	4	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.
<i>Ryzyko związane ze zmianą prawa obcego</i>		
<p>Grupa prowadzi działalność również poza granicami Polski, głównie w Niemczech oraz Skandynawii. Przepisy prawa obcego mogą podlegać różnorodnej interpretacji i mogą być stosowane w niejednolity sposób. Ponadto, przepisy prawa obowiązujące w jurysdykcjach, w których Grupa prowadzi działalność, mogą podlegać zmianom. Nie można wykluczyć, 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.</p>	3	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów Grupa na bieżąco dostosowuje się do wymogów wynikających z nowych zasad i obowiązków.
<i>Ryzyko związane z pandemią COVID-19</i>		
<p>W związku z epidemią skutkującą ogłoszeniem przez Światową Organizację Zdrowia pandemii koronawirusa COVID-19 oraz idącymi za tym zmianami w otoczeniu gospodarczym występuje ryzyko dalszego negatywnego wpływu na stan Europejskiej gospodarki, a co za tym idzie na dalszy popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich wyniki finansowe. W krótkim i średnim terminie wydarzenia związane z dalszym rozprzestrzenianiem się koronawirusa mogą negatywnie wpłynąć na przyszłe przepływy pieniężne, dostępność finansowania, planowane przychody i wyniki finansowo a także przesunięcia terminów realizacji niektórych kontraktów.</p>	4	Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Na koniec czerwca 2020 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 86 442 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 79 018 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższyły zobowiązania krótkoterminowe. Grupa posiada na dzień publikacji raportu półrocznego bieżące linie kredytowe przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 115 000 tys. zł. Grupa bardzo wnikliwie analizuje moralność płatniczą klientów i ich wiarygodność kredytową oraz ostrożnie udziela klientom limitów kredytowych. Korzysta również z wszelkich dostępnych możliwości zabezpieczenia należności. Zarząd monitoruje na bieżąco sytuację gospodarczą w kraju i jej wpływ na Spółkę i Grupę i w zależności od dalszych wydarzeń podejmie niezwłoczne działanie, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki i Grupy.

5. **Objaśnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie**

Spółka działa w branży budowlanej, w której sezonowość podzielona jest na okres letni oraz zimowy. Potencjalnie najniższym 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). W ostatnich latach nie odnotowano również ostrej zimy. Natomiast w sytuacji, gdy temperatury spadłyby na dłuższy czas znacząco poniżej 0 °C, może to mieć wpływ na działalności Grupy.



6. **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 istotnych zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy.

7. **Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek**

W pierwszym półroczu 2020 roku nie zostały wypowiedziane umowy kredytu. Grupa podpisała nowe

umowy kredytu oraz aneksy do istniejących umów. Zmiany w tym zakresie zostały opisane w notcie nr 16 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2020 roku.

8. **Pozostałe informacje**

8.1. **Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok**

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

8.2. **Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów**

Struktura własności kapitału zakładowego została przedstawiona w notcie 11 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8.3. **Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta**

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta zostało przedstawione w notcie 12 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8.4. **Sprawy sporne i sądowe**

Istotne sprawy sporne i sądowe będące w toku w 2020 roku zostały przedstawione w notcie 20 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8.5. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W 2020 roku Emitent ani jednostki od niego zależne nie zawarły istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Przychody i koszty zrealizowane przez Emitenta i Grupę w transakcjach z podmiotami powiązanymi w 2020 roku oraz stan zobowiązań i należności na dzień 30 czerwca 2020 roku wobec podmiotów powiązanych zostały przedstawione w dodatkowych informacjach odpowiednio do

jednostkowego i skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego.

8.6. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

Informacje na temat udzielonych poręczeniach i gwarancjach zostały przedstawione w nocie 19 i 23 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poznań, 3 września 2020 roku

Robert
Waldemar
Jędrzejowski

Elektronicznie
podpisany przez
Robert Waldemar
Jędrzejowski
Data: 2020.09.03
13:07:21 +02'00'

Robert Jędrzejowski,
Prezes Zarządu

Beata
Żaczek

Elektronicznie
podpisany przez
Beata Żaczek
Data: 2020.09.03
10:57:18 +02'00'

Beata Żaczek,
Wiceprezes Zarządu

Przemysław
Borek

Elektronicznie
podpisany przez
Przemysław
Borek
Data: 2020.09.03
10:01:16 +02'00'

Przemysław Borek,
Wiceprezes Zarządu

Tomasz
Seremet

Elektronicznie
podpisany przez
Tomasz Seremet
Data: 2020.09.03
11:56:01 +02'00'

Tomasz Seremet,
Członek Zarządu