



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.
w pierwszym półroczu 2021 roku**



Biurowiec LT Premium, Zielona Góra

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 PRZYCZYŃ	5
2. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA I SYTUACJI FINANSOWO – EKONOMICZNEJ.....	7
WYNIKI OSIĄGNIĘTE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2021 ROKU	7
ZNACZĄCE KONTRAKTY BUDOWLANE PODPISANE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM I PO DACIE BILANSOWEJ.....	11
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	13
3.1. PORTFEL ZAMÓWIEŃ	13
3.2. INWESTYCJE I PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ.....	14
4. POZOSTAŁE CZYNNIKI I ZDARZENIA KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	16
5. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW ZAGROZEŃ I RYZYKA	23
6. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE	25
7. INFORMACJE NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWA 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).....	25
8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	25
9. POZOSTAŁE INFORMACJE	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 2021 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 posiada pięć zakładów produkcyjnych na terenie Polski i jeden na terenie Niemiec oraz posiada oddziały poza Polską – oddział na terenie Szwecji, należący do Pekabex Bet S.A. oraz oddział w Niemczech, należący do Pekabex Pref S.A. Grupa oferuje kompleksowe usługi w zakresie betonowych konstrukcji prefabrykowanych; projektowania, produkcji, dostawy oraz montażu prefabrykatów oraz elementów żelbetowych i sprężonych zapewniając miejsca pracy dla około 2 tysięcy osób.

Grupa Kapitałowa Pekabex jest największym i jednym z najbardziej doświadczonych producentów prefabrykatów żelbetowych i sprężonych w Polsce. Od blisko 50 lat Grupa i jej poprzednicy prawni prowadzi działalność w branży budowlanej. Grupa stale rozwija asortyment produktów oraz zakres świadczonych usług i obecnie działalność Grupy Pekabex koncentruje się na trzech głównych liniach biznesowych: realizacji betonowych konstrukcji prefabrykowanych, realizacji projektów w formule generalnego wykonawstwa oraz działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę na własny rachunek.

Prefabrykacja

Pierwszą i podstawową działalnością Grupy jest produkcja elementów nowoczesnego budownictwa systemowego: prefabrykatów żelbetowych i sprężonych. Produkty Grupy znajdują zastosowanie przy budowie i wznoszeniu konstrukcji obiektów przemysłowych, handlowych, mieszkaniowych, biurowych, infrastrukturalnych i energetycznych, parkingów, stadionów oraz projektów nietypowych (np. niecki fontann, indywidualnie projektowane i produkowane zbiorniki, łupiny prefabrykowane, elementów tuneli i mostów, biegi schodowe). Elementy prefabrykowane, ze względu na technologię produkcji i możliwość maksymalnego wykorzystania parametrów materiałowych, są konkurencyjne wobec innych materiałów i technologii wykorzystywanych na rynku polskim i zagranicznym. Sprężenie betonu pozwala na zmniejszenie przekrojów, co przekłada się na tańszy transport i montaż, a tym samym na atrakcyjne ceny sprzedaży. Produkcją elementów prefabrykowanych w ramach Grupy zajmują się spółki Pekabex Bet, Kokoszki Prefabrykacja (od 2020 roku) oraz FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH (w strukturach Grupy Pekabex od 28 grudnia 2020 roku).



Generalne wykonawstwo inwestycji

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

- analizują warunki gruntowe i dobierają metodę posadowienia,

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

Głównym obszarem prac Działu Generalnego Wykonawstwa Pekabex jest budownictwo kubaturowe. Pandemia przyspieszyła rozwój sektora e-commerce, co spotęgowało w ostatnich miesiącach wzrost zapotrzebowania na hale magazynowo - logistyczne. Grupa współpracuje w zakresie generalnego wykonawstwa z największymi inwestorami parków magazynowo-logistycznych w Polsce takimi jak MLP, Prologis czy Panattoni.

Działalność deweloperska

W ramach swojej działalności Grupa Pekabex prowadzi również realizację projektów deweloperskich na własny rachunek. Jest to trzecia linia biznesowa rozwijana przez Grupę. Obejmuje ona spółki deweloperskie, które dzięki posiadanym i ciągle poszerzanym kompetencjom realizują inwestycje od pozyskania nieruchomości, realizacji obiektów, finansowania aż do ich komercjalizacji. Po sukcesie realizowanego na własny rachunek pilotażowego projektu deweloperskiego JA_SIELSKA w ramach, którego zostało wybudowane w technologii modułowej, osiedle mieszkaniowe w Poznaniu, Grupa zdecydowała o rozwoju tej linii biznesowej. Pekabex w ramach realizowanej działalności deweloperskiej oferuje mieszkania, apartamenty wakacyjne, domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej, powierzchnie usługowe oraz obiekty typu hotelowego z basenem i centrum rehabilitacji. Obecnie Grupa Pekabex jest w trakcie realizacji lub przygotowania do realizacji kolejnych projektów, między innymi w Poznaniu: kolejne etapy inwestycji JA_SIELSKA III-VI, w Warszawie: Osiedlowa 43 w Józefosławiu i Casa Fiore przy ul. Hafciarskiej, w okolicach Gdańska: apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki, oraz w Częstochowie przy ul. Katedralnej. Perspektywy dla rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce są dobre, a zainteresowanie zastosowaniem technologii modułowej w tym segmencie budownictwa wciąż rośnie.

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

Efektywność działania trzech linii biznesowych jest wspierana przez działy wsparcia funkcjonujące w ramach Grupy, takie jak Dział Sprzedaży Prefabrykatów, Dział Projektowy, Dział Logistyki oraz działy administracyjne m.in. HR, Dział Prawny, Dział Finansowy czy Administracja. Pekabex posiada własne biuro projektowe, wyspecjalizowane w projektowaniu budynków i budowli wznoszonych z prefabrykatów betonowych. Zatrudnia ono ponad 140 wysokiej klasy inżynierów z międzynarodowym doświadczeniem oraz prowadzi stałą współpracę z biurami zewnętrznymi.

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.

Na dzień bilansowy oraz 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 2021 roku Grupa Kapitałowa została rozszerzona o kolejne spółki celowe i w jej skład na dzień 30 czerwca 2021 roku wchodziły następujące spółki:

Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Udział Grupy w kapitale 30.06.2021	Udział Grupy w kapitale 30.06.2020	Udział Grupy w kapitale 31.12.2020
Pekabex Bet S.A.	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	100%	100%	100%
- Pekabex Bet S.A. – oddział Szwecja	Realizacja kontraktów	n/d	n/d	n/d
Pekabex Pref S.A.	Usługi produkcyjne i budowlane, księgowe, administracyjne, kadrowo-płacowe, informatyczne, projektowe oraz logistyczne	100%	100%	100%
- Pekabex Pref S.A. – oddział Niemcy	Usługi produkcyjne	n/d	n/d	n/d
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	Wynajem maszyn i urządzeń, świadczenie usług IT oraz usług produkcyjnych dla spółek z Grupy	100%	100%	100%
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy; produkcja	100%	100%	100%
Pekabex Inwestycje II S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy	100%	100%	100%
G + M GmbH	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń dla FTO	76%	n/d	76%
FTO Fertigteilewerk Obermain GmbH	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	76%	n/d	76%
Pekabex Development sp. z o. o.	Koordynacja projektów deweloperskich	100%	n/d	100%
Pekabex Casa Fiore sp. o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%*	n/d	100%
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	Komandytariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100%	n/d	100%
Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	100%
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	100%

Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Udział Grupy w kapitale 30.06.2021	Udział Grupy w kapitale 30.06.2020	Udział Grupy w kapitale 31.12.2020
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie oraz realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	80%**	n/d	n/d
Pekabex Inwestycje X sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
Pekabex Inwestycje XIII sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
Pekabex Inwestycje XV sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
P.Homes sp. z o. o. w organizacji	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa	Realizacja projektów deweloperskich	55%***	100%	55%
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	51%***	100%	51%
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	Realizacja projektów inwestycyjnych	100%	n/d	n/d

* Po dniu bilansowym kapitał zakładowy został zwiększony do poziomu 2 000 tys. zł. Nowe udziały zostały objęte przez wspólników spoza Grupy Kapitałowej i tym samym udział Pekabex S.A. uległ zmniejszeniu do 75%.

**W dniu 29 kwietnia 2021 w wyniku nabycia 1 675 udziałów do spółki dołączył wspólnik. W wyniku tej zmiany Grupa posiada 6 700 udziałów w Pekabex Katedralna sp. z o. o., co uprawnia do wykonywania 80% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

***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.).

Spółki zależne Jednostki dominującej są konsolidowane metodą pełną. Spółki niepodlegające konsolidacji (ze względu na brak istotności) to:

- Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.
- Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o.
- Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o. o.
- P.Homes sp. z o. o. w organizacji

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

Wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2021 roku

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

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	zmiana %
				30.06.2021 vs 30.06.2020
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	31 464	35 342	69 455	-10,97%
EBIDTA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	44 672	45 096	89 454	-0,94%
Wskaźniki rentowności:				
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	4,69%	6,32%	6,40%	
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	12,62%	14,31%	16,01%	
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	3,46%	6,32%	6,08%	
Wskaźniki płynności:				
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,36	1,50	1,40	
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,59	1,79	1,67	
Pozostałe istotne:				
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	161 208	79 018	100 116	
EBIDTA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	89 029	75 852	89 454	
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(Długu netto / EBIDTA LTM)</i>	1,81	1,04	1,12	
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,37	0,44	0,40	

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 30.06.2020	zmiana % do 30.06.2020	zmiana wartościowa do 30.06.2020
Przychody ze sprzedaży	639 547	478 471	33,66%	161 076
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	31 464	35 342	-10,97%	-3 878
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (%)	4,92%	7,39%	spadek o 2,5 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 117	36 923	-26,56%	-9 806
Zysk (strata) netto	22 155	30 232	-26,72%	-8 077
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	3,46%	6,32%	spadek o 2,8 p.p.	-
EBITDA	44 672	45 096	-0,94%	-424
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	6,98%	9,43%	spadek o 2,5 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane	od 01.01 - 30.06.2021	od 01.01 - 30.06.2020	od 01.01 - 31.12.2020	zmiana wartościowa do 30.06.2020	zmiana % do 30.06.2020	zmiana wartościowa do 31.12.2020	zmiana % do 31.12.2020
Aktywa	1 062 859	766 837	905 365	296 022	38,60%	157 494	17,40%
Aktywa obrotowe	632 586	426 028	484 918	206 558	48,48%	147 668	30,45%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	95 866	86 442	104 797	9 424	10,90%	-8 931	-8,52%
Aktywa trwałe	430 272	343 808	420 445	86 464	25,15%	9 827	2,34%
Zobowiązania długoterminowe	203 359	145 594	198 319	57 765	39,68%	5 040	2,54%
Zobowiązania krótkoterminowe	464 796	282 729	345 323	182 067	64,4%	119 473	34,6%
Kapitał własny	394 704	338 514	361 721	56 190	16,60%	33 983	9,12%

Wartość przychodów netto ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2021 roku osiągnęła rekordowy poziom w historii Grupy Kapitałowej w stosunku do poziomu obrotów dotychczas wykazywanych w pierwszym półroczu wcześniejszych lat i wyniosła 639 547 tys. zł. Była tym samym wyższa o 161 076 tys. zł, tj. o 33,66 % w porównaniu do przychodów netto za I półrocze 2020 roku.

Wzrost poziomu sprzedaży osiągnięty w pierwszym półroczu 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku wynika ze wzrostu skali działalności głównie w segmencie Realizacja kontraktów - prefabrykacja (wzrost sprzedaży o 152 650 tys. zł).

Wielkość produkcji w zakładach Grupy w I półroczu w latach 2017 - 2021	01-06.2017	01-06.2018	01-06.2019	01-06.2020	01-06.2021
Wielkość produkcji w tys. m ³	81 162,6	93 911,3	61 740,2	93 391,8	125 625,3

Produkcja zrealizowana w pierwszym półroczu 2021 roku wyniosła 125 625,3 tys. m³ podczas gdy w analogicznym okresie 2020 roku wyniosła 93 391,8 tys. m³. Odnotowany znaczny wzrost wielkości produkcji był spowodowany przede wszystkim wejściem do Grupy nowo nabytego zakładu w Niemczech oraz zwiększeniem produkcji w nowo wybudowanym zakładzie w Gdańsku oraz zwiększenie skali produkcji w zakładzie w Mszczonowie.

Zysk z działalności operacyjnej za 6 miesięcy 2021 roku wyniósł 31 464 tys. zł i był niższy o 10,97% od zysku z działalności operacyjnej osiągniętego w pierwszych 6 miesiącach 2020 roku.

Wynik EBITDA za pierwsze półrocze 2021 roku wyniósł 44 672 tys. zł i był na poziomie zbliżonym do EBITDA osiągniętego w pierwszym półroczu 2020 roku.

Zysk netto wyniósł 22 155 tys. zł i był niższy o 8 077 tys. zł od zysku netto wypracowanego w I półroczu w 2020 roku, jednakże był wyższy o 9 867 od zysku netto za I półrocze 2019 roku, który wyniósł 12 288 tys. zł.

Na wyniki Grupy kapitałowej osiągnięty w pierwszym półroczu 2021 roku, a w szczególności wynik II kwartału 2021 roku wpływ miały czynniki omówione poniżej.

Koszty materiałów

Ceny stali jak i komponentów budowlanych zawierających stal wzrosły skokowo (wzrost ceny stali o 120%, wzrost ceny blachy o 300%) na przełomie 2020 i 2021 oraz w pierwszej połowie 2021 roku względem średniej z ostatnich lat. Jest to związane głównie ze zmniejszeniem się podaży surowca na rynkach i jednocześnie dużym popytem, spowodowanym inwestycjami prowadzonymi w ramach odbudowy światowej gospodarki.

W pierwszym półroczu 2021 roku nastąpił także wzrost cen surowców i materiałów budowlanych dla innych grup asortymentowych. Sytuacja na rynku izolacji (materiał głównie wykorzystywany w segmencie usług budowlanych) jest również niestabilna – materiały są trudno dostępne a ich cena znacząco wzrosła np. cena wełny mineralnej - wzrost o 100% i płyt PIR - wzrost o 60% , styropian - wzrost ceny o 60%.

Ze względu na utrudnienia związane z logistyką (dostawy z Chin) oraz na przepisy dotyczące nowych taryf celnych z Rosji do UE nastąpił drastyczny wzrost cen sklejki (materiał głównie używany do budowy form) i drewna (materiał głównie używany do transportu elementów) na rynkach UE. UE co roku importuje dla swoich potrzeb 80% drewna ogółem lecz w związku z powyższymi opisanymi sytuacjami zarówno UE jak i Grupa Pekabex napotyka na istotne problemy z pozyskaniem towaru w dobrej jakości i cenie. Ceny rok do roku wzrosły w poszczególnych produktach drzewnych od 80-200%, co znowu przekłada się na sytuację na sektor budowlany i rynek budowlany i na ostatecznych odbiorców, którzy muszą za to zapłacić.

W zakresie cen kruszyw sytuacja jest w miarę stabilna w porównaniu do innych komponentów używanych przez Grupę Pekabex. W kruszywach możemy zaobserwować kilku procentowe wzrosty z uwagi na wyższe koszty logistyczne jednak towar jest dostępny i dzięki temu cena nie ulega takim wzrostom jak inne materiały.

W zakresie cen kolejnego istotnego materiału dla Grupy – cementu – sytuacja Grupy jest stabilna cenowo, z uwagi na umowy całoroczne zawarte przez Grupę z poważnymi dostawcami (największe grupy cementowe na świecie - Heidelberg oraz Lafarge). Na rynku tymczasem, ze względu na wzmożone zapotrzebowanie, wystąpiły istotne problemy związane z dostępnością cementów co wiązało się przejściowo z regramentacją towarów dla klientów. Dzięki dywersyfikacji dostawców w tym obszarze Grupa nie odczuła znacząco tych problemów. Na rynku cementu ceny wzrosły o ok. 15-20% jednak dla Grupy są one stabilne i do końca roku niezmiennie.

Zamówienia części materiałów i surowców opierają się na długoterminowych umowach, które ograniczają w pewnym stopniu ryzyko nagłego wzrostu cen niektórych materiałów i surowców (np. cementu) i umożliwiają zabezpieczenie płynności dostaw, jednak dynamiczna sytuacja rynkowa i ograniczenia w podaży surowców i materiałów, spowodowały, że część umów nie jest respektowana przez dostawców najbardziej wrażliwych na zmiany popytu i podaży surowców.

Jednocześnie sprzedażowo, co do zasady Grupa realizuje kontrakty w perspektywie średnio i krótkookresowej, co pozwala na szybką reakcję na zmiany rynkowe i przełożenie rosnących kosztów materiałów bezpośrednio na wyceny sporządzane dla klientów jednak ostatnie, bezprecedensowe wzrosty cen na rynku pokazały, że konieczne jest dodatkowe zabezpieczenie poziomu planowanych marż między innymi poprzez wprowadzanie mechanizmów indeksacji cen w stosunku do zmiany poziomu cen głównych materiałów w kontraktach zawieranych przez Grupę, co Grupa również stosuje.

Koszty robocizny

Grupa doświadcza również rosnącej presji na wzrost wynagrodzeń pracowników. Ze względu na silne wzrosty produkcji odnotowywane w sektorze budowlanym, istotnie rosną koszty pracowników przy jednoczesnym ograniczeniu ich dostępności. Negatywny wpływ na dostępność pracowników ma również trwająca pandemia i ograniczenia w przemieszczaniu się, w tym obowiązkowe kwarantanny, badania, etc.

Koszty podwykonawców

Duża aktywność inwestorów na rynku, podaż nowych tematów do realizacji w roku 2021 roku oraz dynamiczny wzrost cen surowców i materiałów oraz niewystarczająca ich podaż przełożyła się na istotną niepewność dostaw kluczowych zakresów robót. W konsekwencji, zgodnie z przewidywaniami Grupy, nastąpił istotny wzrost cen usług podwykonawczych i ograniczenie dostępności firm podwykonawczych.

Koszty logistyczne

W związku z rosnącym popytem na usługi logistyczne na rynku krajowym i zagranicznym (wysoka produkcja w sektorze budowlanym), rosnącymi kosztami paliw oraz kosztami wynagrodzeń oraz w związku z zawirowaniami w płynności transportów morskich nastąpił istotny wzrost kosztów logistycznych, w szczególności w transporcie morskim.

Perspektywa na kolejne kwartały

Grupa zidentyfikowała główne wyzwania związane z zwiększeniem kosztów surowców i materiałów i dąży do zapewnienia niezbędnych wolumenów dostaw. Grupa podjęła renegecje w zakresie zwiększenia cen dla części zawartych umów a kolejne umowy z klientami zawierane są na bazie nowych cen surowców i usług budowlanych (w tym wprowadzeniu mechanizmów indeksacji w niektórych z nich). W związku z powyższym, jak również z zauważalnym wysokim popytem na produkty i usługi Grupy - (rekordowy portfel zamówień), a co za tym idzie wysokim poziomem produkcji, zarząd Emitenta spodziewa się sukcesywnej poprawy wyników w kolejnych kwartałach.

W ocenie Zarządu, w dłuższej perspektywie produkty Grupy, głównie w zakresie konstrukcji pod obiekty halowe nadal będą zyskiwać w zakresie konkurencyjności cenowej. Koszt realizacji konstrukcji stalowych, mogących być w określonych sytuacjach rozwiązaniem alternatywnym do konstrukcji prefabrykowanych, staną się nieproporcjonalnie wyższe w stosunku do konstrukcji prefabrykowanych, ze względu na znacznie wyższy udział kosztu stali konstrukcji stalowej niż w konstrukcjach prefabrykowanych.

Wzrost wynagrodzeń w sektorze budowlanym w długoterminowej perspektywie jest trendem również pozytywnie wpływającym na atrakcyjność produktu jaki oferuje Grupa w porównaniu z realizacją konstrukcji i samych obiektów w tradycyjnej technologii. Dzięki dużym możliwościom automatyzacji procesów w fabrykach (co jest bardzo trudne na placach budów) udział kosztów pracy jest mniejszy co finalnie przekłada się na niższy koszt samej konstrukcji jak i obiektu.

Grupa na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe oraz rezerwuje niezbędne materiały i usługi reagując na zmienne warunki rynkowe w szczególności w segmencie generalnego wykonawstwa, gdzie wrażliwość na zmiany cen rynkowych materiałów i usług co do zasady jest znacznie wyższa a uzyskiwane marże bezpośrednie są znacznie niższe niż uzyskiwane w segmencie prefabrykacji. Przy realizacji kontraktów na budowę budynków mieszkaniowych Grupa nie korzysta z podwykonawców w takiej skali jak przy realizacji hal produkcyjnych i magazynowych. Grupa korzysta w dużym zakresie z elementów prefabrykowanych wytwarzanych we własnych fabrykach. W związku z tym sytuacja w segmencie mieszkaniowym pozostaje bardziej stabilna, ze stosunkowo mniejszą presją na zwiększenie kosztów w porównaniu do segmentu hal.

Na dzień 30 czerwca 2021 aktywa Grupy wynosiły 1 062 859 tys. zł i były wyższe o 296 022 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku i wyższe o 157 494 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2020.

Zwiększona wartość aktywów ogółem na koniec I półrocza 2021 roku jest głównie spowodowana wzrostem aktywów obrotowych, które na koniec czerwca 2021 roku wynosiły 632 586 tys. zł, co stanowi wartość wyższą o 147 668 tys. zł od wartości aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Główne przyczyny wzrostu to zwiększenie stanu należności oraz zapasów. Należności z tytułu umów o usługę budowlaną i z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, na dzień 30 czerwca 2021 roku były wyższe o 104 388 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2020 roku. Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosła 170 703 tys. zł i była wyższa o 48 374 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2020. Wzrost w tej pozycji bilansowej związany jest głównie z nabyciem działek pod projekty deweloperskie (wzrost zapasów w segmencie deweloperskim o 18 480 tys. w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku) oraz wzrostem wartości zapasów i materiałów (skutek gwałtownego wzrostu cen).

W tym samym czasie poziom gotówki uległ zmniejszeniu o 8,52%; na koniec czerwca 2021 roku Grupa posiadała na kontach 95 866 tys. zł, co stanowiło spadek o 8 931 tys. zł w stosunku do końca 2020 roku.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 30 czerwca 2021 roku były wyższe o 5 040 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2020 roku i wynosiły 203 359 tys. zł. Zmiana spowodowana jest głównie nową emisją obligacji korporacyjnych przez Pekabex S.A., której wartość wyniosła 40 000 tys. zł oraz ujęciem poprzedniej emisji z 2018 roku w zobowiązaniach krótkoterminowych (20 000 do wykupu w czerwcu 2022 roku).

Zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych na dzień 30 czerwca 2021 roku w stosunku do stanu na 31 grudnia 2020 roku wynika głównie ze zwiększenia zobowiązań finansowych (zwiększenie o 46 671 tys. zł) oraz handlowych, w tym zobowiązań z tytułu wyceny kontraktów długoterminowych (zwiększenie o 65 277 tys. zł).

Dług netto na koniec czerwca 2021 roku wyniósł 161 208 tys. zł i był większy niż na koniec 2020 roku, kiedy to wyniósł 100 116 tys. zł. Jest to konsekwencja zwiększenia się zadłużenia odsetkowego związanego z realizacją inwestycji przez Grupę oraz spadkiem stanu gotówki na koniec czerwca 2021 roku.

Jednocześnie wzrost sumy bilansowej jest wprost związany ze zwiększeniem skali działalności, w tym w związku z nabyciem zakładu w Niemczech.

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.

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 2021 roku oraz w okresie od dnia 1 lipca 2021 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.



Hala Prologis, Ruda Śląska

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
15 stycznia 2021	Winthrop Technologies GmbH	Przedmiotem umowy jest Zaprojektowanie i wykonanie konstrukcji prefabrykowanej w ramach inwestycji budowy budynku – FR11 Data Centre we Frankfurcie	4%	EUR
19 stycznia 2021	MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie inwestycji pn. „Budynek magazynowy o numerze C4 w osiach 6-11/N-H oraz jednokondygnacyjnego budynku socjalno-biurowy dla hali C4”	3%	EUR
26 stycznia 2021	Bart sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa zakładu produkcyjnego BART sp. z o.o. poprzez budowę hali magazynowej (etap II inwestycji)	4%	PLN
5 lutego 2021	Toto Societa Per Azioni Construzioni Generali S.A. Oddział w Polsce	Przedmiotem umowy jest wyprodukowanie i dostarczenie elementów prefabrykowanych dla wykonania drogowych obiektów inżynierskich	4%	PLN
3 marca 2021	NCC Sverige AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja, dostawa i montaż konstrukcji prefabrykowanej dla trzech budynków mieszkalnych w Malmo w Szwecji	2%	PLN
8 marca 2021	SK Engineering & Construcution Co. Ltd. Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Przedmiotem umowy jest wykonanie konstrukcji dla inwestycji budowy II etapu fabryki produkcji baterii litowo-jonowych M-Project for Poland Ph-2 zlokalizowanej w Dąbrowie Górniczej, Tucznowa	7%	PLN
19 marca 2021	BIMs Plus FHH sp. z o. o. Górny Śląsk Sp. k.	Przedmiotem umowy jest wykonanie prac budowlanych i prac z nimi związanych w zakresie inwestycji polegającej na rozbudowie hali magazynowej położonej w Przyszowicach	6%	PLN
31 marca 2021	Prologis Poland XLIII sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów oraz zapewnienie infrastruktury technicznej w Poznaniu DC2 Prologis Park Poznań III	10%	PLN
7 kwietnia 2021	MDR Sianów sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa siedmiu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych 4-kondygnacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości gruntowej położonej w Sianowie przy ul. Słowackiego	4%	PLN
26 kwietnia 2021	Prologis Poland LXXX sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów oraz zapewnienie infrastruktury technicznej w Łodzi DCA2 Prologis Park Łódź	4%	PLN

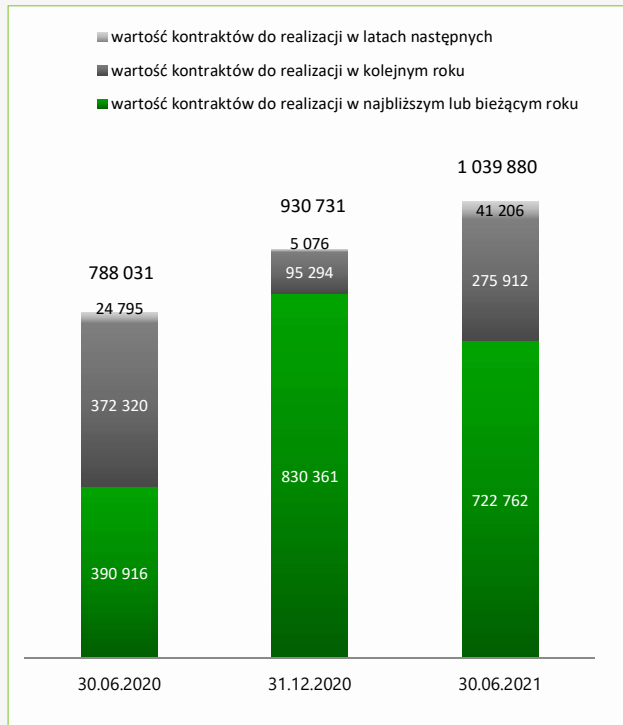
Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
28 kwietnia 2021	CTP Invest Poland sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie budynku hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleciami socjalno-biurowymi; budynku wartowni; budynku przepompowni wraz ze zbiornikiem wody ppoż.; zbiornika retencyjnego; wewnętrznego układu drogowego wraz z miejscami postojowymi	3%	PLN
5 maja 2021	Rawsko – Mazowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa	Przedmiotem umowy jest budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą na działkach znajdujących się w Rawie Mazowieckiej	6%	PLN
7 maja 2021	PDC Industrial Center 163 sp. z o. o.	Przedmiotem listu intencyjnego jest generalne wykonawstwo zadania inwestycyjnego budowy Centrum produkcyjno-magazynowo-logistycznego wraz z segmentami socjalno-biurowymi, budynkiem portierni, zbiornikiem na wodę do celów przeciwpożarowych wraz z pompownią, placami, parkingami i niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej w Bielsko Białej	10%**	PLN
12 maja 2021	BIMs PLUS FHH Sp. z o.o. Warszawa Sp. k.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Kolonia Dybów	12%	PLN
27 maja 2021	Max Bögl Fertigteilewerke GmbH & Co KG	Przedmiotem umowy jest produkcja i dostawa elementów prefabrykowanych na inwestycję realizowaną w Michelsrombach	3%	EUR
2 czerwca 2021	Raben Real Estate Poland sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo w systemie "pod klucz" hali magazynowej – etap III przy ul. Transportowej w Grodzisku Mazowieckim	4%	PLN
7 lipca 2021	TB Development Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie przez Spółkę prac ziemnych i drogowych w ramach realizacji zadania inwestycyjnego - budowy Centrum produkcyjno-magazynowo -logistycznego wraz z segmentami socjalno-biurowymi	5%	PLN
4 sierpnia 2021	Azurite Poland Propco V Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo w systemie "pod klucz" budynku magazynowego w Raciborzu wraz z infrastrukturą techniczną	3%	PLN
2 września 2021	Panattoni Development Europe Sp. z o.o.	Przedmiotem listu intencyjnego jest generalne wykonawstwo zadania inwestycyjnego budowy Budynku magazynowego A wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej, zlokalizowanego w Panattoni Park Poznań Wschód	6%	PLN

* Do dnia 7 kwietnia 2021 roku wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2019 roku, po tej dacie wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2020 roku

** List przyznaje zamawiającemu możliwość zlecenia wykonawcy robót opcjonalnych, wchodzących w skład Inwestycji, których łączna wartość wynosi dodatkowo 9% przychodów. łączna wysokość wynagrodzenia podstawowego i z tytułu wykonania wszystkich opcji wynosi 19% przychodów grupy Pekabex.

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 rozpoczęła drugie półrocze 2021 roku z rekordowo silnym i zdywersyfikowanym portfelem zamówień (backlog). Zawiera on zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 czerwca 2021 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.

W ramach segmentu Realizacja kontraktów - prefabrykacja zawiera się również portfel kontraktów podpisanych przed przez spółkę FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH.

Portfel zamówień zawiera także między innymi, w ramach segmentu Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek, planowane przychody z inwestycji Osiedlowa 43 (Józefosław). Rozpoznanie przychodu w ramach tego segmentu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Wartość podpisanych umów na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosła 1 039 880 tys. zł w tym do realizacji w roku 2021: 722 762 tys. zł, podczas gdy na koniec czerwca 2020 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 788 031 tys. zł, w tym do realizacji w 2020 roku 390 916 tys. zł.

3.2. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Hala w Poznaniu

Spółka Pekabex S.A. zakończyła w pierwszym kwartale 2021 roku wszystkie etapy inwestycji łącznie z dostosowaniem budynku do wymagań najemców. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową z przeznaczeniem na wynajem. Została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu.

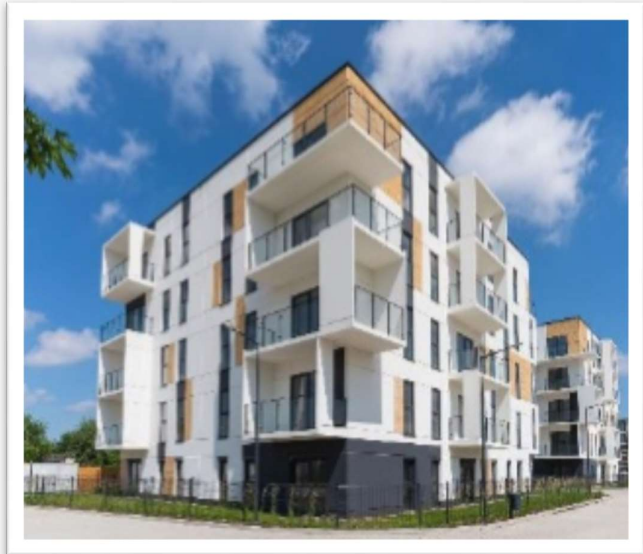


Spółka, zgodnie z pierwotnym założeniem oddała w najem powierzchnię hali na rzecz spółek spoza Grupy. W pierwszym kwartale 2020 roku Spółka podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i 26 marca 2020 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie. Następnie, w pierwszym kwartale 2021 roku Spółka rozpoznała w nieruchomościach inwestycyjnych koszty dostosowania dla kolejnego najemcy drugiej części hali, w wysokości 4 134 tys. zł. Z dniem 22 stycznia 2021 roku została podpisana umowa najmu drugiej części hali, natomiast 28 stycznia 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie.

Spółka nie wyklucza możliwości sprzedaży hali na rzecz nabywcy zewnętrznego.

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

Od 2017 roku Grupa prowadzi inwestycję budowy osiedla mieszkaniowego JA_SIELSKA. Realizacja projektu została zaplanowana w kilku etapach. Na dzień publikacji sprawozdania zakończone są realizacje dwóch pierwszych etapów. W związku z sukcesem inwestycji, Grupa podjęła decyzję o kontynuacji projektu JA_SIELSKA w postaci kolejnych etapów i tak: 30 grudnia 2020 roku została podpisana umowa przedwstępna warunkowa na zakup działki dla etapów III i IV, a 16 czerwca 2021 została podpisana umowa zakupu prawa do wieczystego użytkowania nieruchomości, na której Grupa planuje zrealizować w przyszłości etapy V i VI inwestycji JA_SIELSKA. Planowana powierzchnia mieszkalna w III etapie inwestycji ma wynieść około 6 000 m² a w etapie IV, V i VI po ok 6 500 m². Kompleks osiedlowy JA_SIELSKA będą tworzyć podpiwniczone 4-piętrowe budynki z prostej bryły o płaskich dachach. Trójkolorową elewację budynku z panelami o kolorze i fakturze drewna wzbogacą panoramiczne przeszklenia. Bezpośrednia okolica inwestycji jest obfita w zieleni i niską zabudowę, a jej położenie zapewnia dobrą komunikację i dostęp do podstawowej infrastruktury miejskiej.



Osiedle JA_SIELSKA, Poznań

Sukces projektu JA_SIELSKA znacznie ułatwił promocję zastosowań technologii prefabrykowanej w budownictwie mieszkaniowym. Dotyczy to zarówno projektów, w których Grupa występuje w roli inwestora, jak i współpracy z deweloperami, w ramach której jest wykonawcą konstrukcji prefabrykowanej lub generalnym wykonawcą. Grupa wykorzystuje doświadczenie zdobyte na rynku skandynawskim i zwiększa skalę działalności, oferując technologię coraz częściej w Polsce stosowaną i bardzo obiecującą, zwłaszcza w kontekście rosnących kosztów pracy. Dla klientów szczególnie ważny jest krótki czas budowy i jakość, praktycznie nieosiągalna dla technologii realizacji na placu budowy.

Domy szeregowe Osiedlowa 43 w Józefosławiu pod Warszawą

W dniu 29 października 2019 roku Grupa nabyła działki w miejscowości Józefosław w związku z inwestycją polegającego na wybudowaniu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. W dniu 16 grudnia 2019 roku zostało wydane pozwolenie na budowę. Budowa osiedla rozpoczęła się w lipcu 2020 roku a jej ukończenie nastąpiło w lutym 2021. Osiedle składa się z 12 domów z ogródkami w zabudowie szeregowej, każdy o powierzchni ok. 147 m². Inwestycję zrealizowano w nowoczesnej technologii prefabrykacji i dodatkowo każdy dom wzbogacono o system Smart Home oraz wentylację mechaniczną z rekuperacją i dodatkowymi filtrami F9 zabezpieczającymi przed smogiem i pyłkami. Zastosowane w inwestycji potrójne ściany elewacyjne z odciskami recki oraz ściany pojedyncze zostały wyprodukowane przez zakład w Mszczonowie a filigrany pochodzą z fabryki w Gdańsku. Na dzień publikacji niniejszego raportu kwartalnego dostępny do sprzedaży pozostał jeden dom. W IV kwartale 2021 roku planowane jest przekazanie własności nieruchomości aktami notarialnymi. Grupa planuje ująć przychody ze sprzedaży tego projektu w 2021 roku.

Inwestycja Origin Mechelinkach

W dniu 29 czerwca 2020 roku Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. („Origin”) umowę inwestycyjną dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m²), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m²), oraz ośrodka rehabilitacyjnego Origin ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa będzie odpowiedzialna m. in. za proces developerski oraz budowlany (generalnym



Kompleks ORIGIN Pekabex, Mechelinki

wykonawcą inwestycji zostanie spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin. Strony będą dążyły do sfinansowania inwestycji kapitałem dłużnym. Niezbędny wkład własny strony wniosą w proporcji 45% Origin, 55% Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50%. Szacowany termin realizacji inwestycji to II kwartał 2022 roku. Wyjście z inwestycji planowane jest po wybudowaniu apartamentów i lokali zamieszkania senioralnego poprzez ich sprzedaż, a w przypadku Origin ReVital poprzez jego sprzedaż na rzecz inwestora zewnętrznego. Grupa oczekuje na wydanie pozwolenia na budowę, rozpoczęły się także prace nad projektem wykonawczym oraz nad projektem aranżacji wnętrz uwzględniającym wymogi związane z jego przeznaczeniem. Równoległe do prac projektowych wykonywane są analizy kosztowe wykończenia, nasadzeń zieleni, FF&E i OS&E, uruchomiona została również rezerwacja lokali. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego zostało zarezerwowanych blisko 52% apartamentów wakacyjnych i 7% lokali pobytu senioralnego.

Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesiu

Z dniem 3 czerwca 2020 roku Grupa nabyła działkę pod inwestycję. W ramach inwestycji powstanie 40 niezależnych apartamentów od 59 do 94 m², 2 oraz 3 kondygnacyjnych, każdy z własnym ogródkiem (łącznie ponad 3 000 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej). Dużym atutem inwestycji jest lokalizacja – szybka komunikacja szynowa do centrum Warszawy oraz bliskość obiektów użyteczności publicznej jak placówki edukacyjne, lokale usługowe, czy obiekty ochrony zdrowia. Sąsiedztwo lasów, parków oraz szlaków rowerowych również sprzyja atrakcyjności inwestycji. Grupa uruchomiła możliwość rezerwacji lokali i na dzień sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego zostało zarezerwowanych 63% apartamentów.

W dniu 13 maja 2021 roku wydana została dla Grupy decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. W połowie sierpnia 2021 roku zostały rozpoczęte prace budowlane, których zakończenie jest planowane na I kwartał 2022 roku.

Apartamenty Casa Baia na Helu

Z dniem 30 kwietnia 2021 roku Grupa nabyła działkę położoną na Helu, przy ul. Żeromskiego. W ramach planowanej inwestycji powstanie nowoczesny budynek, w którym szacunkowo znajdować się będzie 51 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniesie ponad 3 000 m².

Inwestycja zlokalizowana będzie w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraż oferowanych apartamentów będą wynosiły od 25,2 m² do 94,14m², a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane będą apartamenty z antresolą z pięknym widokiem na morze. Przy realizacji tej inwestycji zastosowane zostaną prefabrykowane ściany trój- i jedno-warstwowe oraz filigrany z zakładu w Gdańsku. Grupa oczekuje na wydanie pozwolenia na budowę.

Inwestycja Katedralna w Częstochowie

Dla celów realizacji inwestycji, z dniem 15 marca 2021 roku zawarta została umowa inwestycyjna pomiędzy Pekabex Development Sp. o.o. (Inwestor 1) a Inwestorem 2, będącym właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w Częstochowie przy ul. Katedralnej.

Na mocy zawartej umowy Inwestor 2 objął udziały w spółce celowej Pakabex Katedralna Sp. z o.o., a spółka nabyła nieruchomość od Inwestora 2 z dniem 16 marca 2021.

Strony zamierzają zrealizować za pośrednictwem spółki celowej przedsięwzięcie inwestycyjne polegające na wybudowaniu budynku lub kompleksu budynków usługowo-mieszkaniowych z przeznaczeniem na część usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną.

Inwestycja zostanie zrealizowana przez Inwestora 1, na podstawie umowy o zarządzanie projektem zawartej pomiędzy SPV a Inwestorem 1. Inwestycja będzie finansowana z wkładu Inwestora 1 (różnica między ceną rynkową gruntu i ceną po której został nabyty) i z wkładu Inwestora 2 oraz finansowania dłużnego (kredyt lub obligacje) pozyskanego przez SPV na potrzeby realizacji Inwestycji.

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

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

Rynek budowlany w Polsce

Według szacunku GUS produkt krajowy brutto (PKB) w II kwartale 2021 roku zwiększył się realnie o 10,9% rok do roku oraz był realnie o 1,9% wyższy niż w pierwszym kwartale 2021 roku. Po okresie ujemnych dynamik PKB rok do roku polska gospodarka wróciła na ścieżkę szybkiego wzrostu sprzed pandemii. Wskaźnik PMI obrazujący nastroje w przemyśle, mierzony nastawieniem menedżerów odpowiedzialnych za zakupy w firmach producenckich, wzrósł do rekordowego poziomu 59,4 pkt w czerwcu 2021. Czynnikiem, który spowodował taki poziom wskaźnika był bez wątpienia niespotykany do tej pory przyrost nowych zamówień, które napędziły wzrost produkcji, zatrudnienia oraz aktywność zakupową. Czerwcowe dane ujawniły również bezprecedensowe presje inflacyjne oraz odczuwalne opóźnienia w dostawach środków produkcji do polskich fabryk. Dodatkowo przedsiębiorcy w obawie przed kolejnym wzrostem cen gromadzili buforowe zapasy materiałów, co w efekcie przyspieszyło tempo inflacji kosztów, co doprowadziło także do rekordowej inflacji cen wyrobów gotowych.

W opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny informacjach o wynikach budownictwa w czerwcu 2021 roku produkcja budowlano-montażowa roku była wyższa o 4,4% w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku oraz była wyższa o 12,2% w stosunku do maja 2021 roku (przed rokiem wzrost o 12,5%). W okresie styczeń-czerwiec 2021 roku, w odniesieniu do tego samego okresu ubiegłego roku, zwiększenie wartości produkcji budowlano-montażowej wystąpiło w przedsiębiorstwach wykonujących roboty budowlane specjalistyczne (o 3,7%), natomiast zmniejszenie w jednostkach wznoszących obiekty inżynierii lądowej i wodnej (o 3,6%) oraz zajmujących się budową budynków (o 7,0%).

W porównaniu z innymi gałęziami gospodarki w budownictwie restrykcje związane z pandemią COVID-19 miały relatywnie niewielki wpływ na aktywność gospodarczą przedsiębiorstw z tego sektora. Przewiduje się, że czynnikiem, który w przyszłości może istotnie i pozytywnie wpłynąć na sytuację w budownictwie będą realizacje w obrębie obiektów użyteczności publicznej w ramach unijnego Funduszu Odbudowy. W dalszej perspektywie przewiduje się, że inwestycje publiczne będą jednym z kół zamachowych odradzającej się gospodarki; już teraz generują one sporą część produkcji budowlano-montażowej.

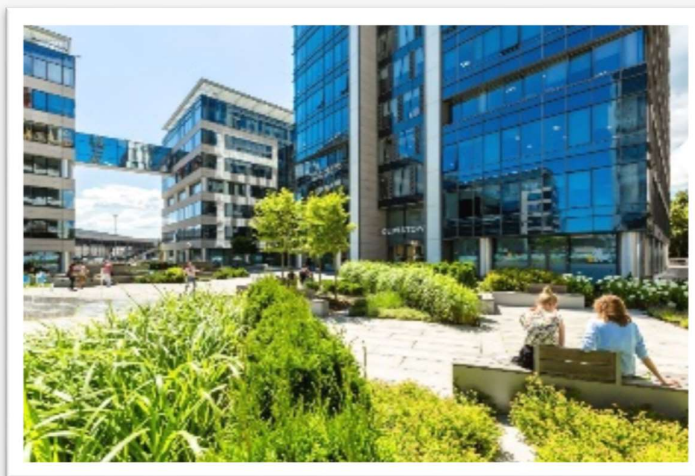
Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Z raportu firmy badawczej Spectis zatytułowanego „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2020-2025”, całkowite prognozowane przychody 50 największych producentów prefabrykatów w 2020 roku po raz pierwszy w historii przekroczyły 5 mld zł, z czego 70% przypada na produkcję elementów z betonu zbrojonego lub sprężonego. Oznacza to, że wartość rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej sięgnie według szacunków 3,5 mld zł, czyli dwa razy więcej niż jeszcze pięć lat temu. Eksperti prognozują, że w kolejnych latach rynek prefabrykacji doświadczy dalszych wzrostów. W bardziej odległej perspektywie rozwój rynku prefabrykacji w dużej mierze uzależniony będzie od konsekwentnej realizacji rządowych zapowiedzi inwestycyjnych, szczególnie w obszarze usprawnienia programu Mieszkanie Plus, terminowego startu kolejnych dużych inwestycji kolejowych współfinansowanych z budżetu UE na lata 2021-2027 oraz realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego, który ma bardzo duży potencjał do szerokiego zastosowania rozwiązań z zakresu prefabrykacji.

Czynnikami, które przyczyniają się do wzrostu udziału prefabrykacji w rynku budowlanym są przede wszystkim:

- możliwość zastosowanie prefabrykatów praktycznie w każdym segmencie rynku budowlanego,
- znaczące skrócenie długości procesu inwestycyjnego w stosunku do tradycyjnych metod,
- możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów, co wpisuje się w trend zrównoważonego budownictwa,
- redukcja liczby pracowników na budowach, co ogranicza koszty i zwiększa bezpieczeństwo prac,
- odporność na gwałtowne i niespodziewane wzrosty cen surowców, wynikająca z krótkich terminów realizacji zleceń.

Porównując udział prefabrykacji w rynku budowlanym w Polsce do krajów zachodniej Europy i krajów skandynawskich, prognozuje się, że sektor prefabrykacji w Polsce ma bardzo duży potencjał do dalszych wzrostów. Dodatkowo szanse na rozwój prefabrykacji w budownictwie należy upatrywać w jego coraz szerszym zastosowaniu np. budownictwie mieszkaniowym, co wciąż jest nieczęste w Polsce. Mniejsze zapotrzebowanie na pracowników (poprzez automatyzację procesów produkcyjnych) i krótszy czas realizacji inwestycji a więc mniejsze koszty pracy są przewagą zastosowania prefabrykacji. Prognozowany dalszy wzrost kosztów pracy w budownictwie, dotyczący zarówno wykwalifikowanej kadry inżynierskiej, jak i pracowników fizycznych (istotnym kontekstem jest tutaj zapowiedziany przez rząd wzrost płacy minimalnej do 4 tys. zł brutto w 2023 roku), podniesie konkurencyjność cenową prefabrykatów.



Kompleks Olivia Business Centre, Gdańsk

Dużym atutem Grupy nie pozostającym bez wpływu na wyniki jest także posiadanie dobrze rozmieszczonych geograficznie pięciu zakładów produkcyjnych w Polsce, co pozwala wyraźnie zoptymalizować koszty transportu.

Grupa wykorzystuje pojawiające się szanse rynkowe m.in. poprzez oferowanie kompleksowej obsługi, również w formule generalnego wykonawstwa w zakresie prefabrykacji (tj. projekt, doradztwo, produkcja, dostawa, montaż, kompleksowa realizacja), co ma szczególne znaczenie przy dużych projektach. Dodatkowo Grupa ukierunkowała swoją ofertę na rynek mieszkaniowy widząc duży potencjał rozwoju prefabrykacji w tym segmencie budownictwa. Grupa rozwija współpracę ze spółkami deweloperskimi jak i rozszerza działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich prowadzonych na własny rachunek. Zarząd Grupy widzi też duży potencjał w automatyzacji produkcji poprzez inwestycje w nowoczesne linie technologiczne, co znacząco zwiększa jakość i wydajność produkcji. Przykładem jest otwarty w 2020 roku zakład w Gdańsku będący jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie jak również rozbudowa zakładu w Mszczonowie.

Rozwój budownictwa niemieszkaniowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)

Z danych opublikowanych przez Cushman & Wakefield w pierwszej połowie 2021 roku popyt całkowity na powierzchnie magazynowe osiągnął poziom 3,4 mln m², co oznacza skokowy wzrost o ponad 50% w ujęciu rocznym. Deweloperzy ukończyli 411 000 m² w ramach 26 projektów, a całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 21,9 mln m². Z raportu PMR Market Experts wynika, że budownictwo przemysłowo-magazynowe jest największym, ale też najbardziej

perspektywnym segmentem budownictwa nie mieszkaniowego, a jest to spowodowane głównie wzrostem znaczenia sektora e-commerce. Raport PMR „Analiza i prognozy rozwoju rynku e-commerce na lata 2020-2025”, pokazuje, że jeszcze w 2019 roku rynek handlu internetowego w Polsce wart był ponad 61 mld zł i stanowił prawie 11% całego rynku handlu detalicznego, a w 2025 roku udział ten sięgnie prawie 20 %.

Obiekty przemysłowo-magazynowe stanowiły w 2020 roku około 50% całkowitego wolumenu inwestycyjnego w kraju a Polska to drugi najaktywniejszy rynek magazynowy w Europie zarówno pod względem wysokości popytu netto, jak i oddanej powierzchni. Jest to segment w którym Grupa prowadziła i prowadzi wielomilionowe kontrakty realizując obiekty w formule generalnego wykonawstwa na zlecenie największych deweloperów powierzchni magazynowych w Europie.

W odpowiedzi na rosnący popyt w tym segmencie Grupa opracowała „System Hal Pekabex”, który zawiera najnowsze rozwiązania konstrukcyjne chronione prawem* zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. „System Hal Pekabex” dzięki zmniejszonemu zużyciu cementu w konstrukcji ma mniejszy ślad węglowy i dodatkowo dzięki dużej nośności wznoszonych konstrukcji dachowych możliwy jest montaż systemów fotowoltaicznych produkujący zieloną energię.

**Patenty i wzory użytkowe – złożone i uzyskane w Urzędzie Patentowym*

Rynek budownictwa mieszkaniowego – prefabrykacja

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w pierwszej połowie 2021 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Według wstępnych danych, w okresie styczeń-czerwiec 2021 roku oddano do użytkowania 105,4 tys. mieszkań, tj. o 8,6% więcej niż przed rokiem. Wzrosła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (było to prawie 88 tysięcy mieszkań). Mimo rekordowych wzrostów cen za metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej eksperci rynku zakładają dalsze wzmocnienie tego trendu w kolejnych kwartałach. Kluczowymi czynnikami odpowiadającymi za wzrost cen na rynku mieszkaniowym są - oprócz wysokiego popytu - również wzrost kosztów budowy: wysokie ceny działek, rosnące koszty materiałów, presja wynagrodzeń, ale również czynniki regulacyjne – zaostrzone od tego roku normy dotyczące efektywności energetycznej budynków oraz powstanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Popytowi sprzyjają również niskie stopy procentowe oraz kupowanie lokali mieszkalnych w celach inwestycyjnych.

Wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego wpisuje się w to zapotrzebowanie, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji wzrośnie z 1-2% w ostatnich kilku latach do 8-10% do 2025 roku.

Grupa widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym i planuje nadal rozwijać swoją działalność w obszarze realizacji projektów deweloperskich. Zainteresowanie tematem budownictwa modułowego jest wśród deweloperów bardzo duże, w szczególności ze względu na tempo prac. Skrócenie czasu budowy przekłada się na jej niższe koszty oraz mniejsze zapotrzebowanie deweloperów na finansowanie. Jest też bardzo atrakcyjne dla klientów, którzy chcą jak najszybciej zamieszkać w wymarzonym mieszkaniu. Według danych GUS średni czas budowy budynku mieszkalnego przez dewelopera wynosi obecnie ok. 20 miesięcy, budynki w technologii prefabrykacji mogą powstać w niecały rok. Grupa realizuje również projekty



Element z białego betonu architektonicznego na osiedle Am Tacheles, Berlin

deweloperskie w formule generalnego wykonawstwa i buduje też mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus w Toruniu oraz w Sianowie oraz dla innych inwestorów m.in. we Włocławku, Poznaniu, Lublinie, Gdańsku i Rawie Mazowieckiej.

Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa w 2020 roku opracowała „System Pekabex Budynki Mieszkalne”. System dedykowany jest głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Niektóre zalety technologii zastosowanej w Systemie Pekabex to:

- możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym w budownictwie tradycyjnym, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji (przyspieszenie procesu wznoszenia obiektu nawet o 50%)
- uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM) aż do 7 procent, co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji
- brak konieczności montowania rusztowań, minimalizacja ryzyka błędów i kosztów
- oszczędność czasu i środków przez brak procesu tynkowania na placu budowy – ściany są odpowiednio, w doskonałej jakości wykończenia przygotowane w zakładzie produkcyjnym i nie wymagają tynkowania
- technologia zastosowana w Systemie do produkcji ścian i płyt jest technologią z zastosowaniem cementu niskoemisyjnego, dzięki czemu ślad węglowy zostaje zredukowany nawet o 20% w porównaniu do budownictwa tradycyjnego
- technologia jest nowoczesnym rozwiązaniem dla wyzwań stojących przed współczesnym inwestorem; budynki w Systemie Pekabex są funkcjonalne i wykonane w najwyższym standardzie zarówno jakościowym jak i wykończeniowym (estetycznym)

System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwia na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami.

Najnowszym rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych domów jednorodzinnych budowanych w technologii prefabrykacji „P.Homes”. Technologia wykorzystywana do budowy domów w ramach P.Homes znacząco przewyższa parametry nośne i wytrzymałościowe zarówno domów drewnianych, keramzytobetonowych jak i w technologii murowanej. Technologia elementów prefabrykowanych pozwala na szybki i efektywny montaż konstrukcji domu w niespełna miesiąc, zapewniając jednocześnie niezwykłą trwałość budynku. P.Homes to budownictwo zrównoważone, w którym aspekty ekologiczne pełnią wiodącą rolę, powstałe budynki są ciepłe, niskoenergetyczne i o małej wilgotności. W ramach P.Homes Grupa oferuje kompleksowo realizowane budynki wykończone w stanie deweloperskim lub pod klucz.

Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa

Zarząd Grupy oraz niezależni eksperci są zgodni, że prefabrykaty mogą znaleźć zastosowanie w każdym segmencie rynku budowlanego. Pozwalają one znacznie skrócić proces inwestycyjny, co najlepiej widać na przykładzie budynków przemysłowo-magazynowych. Budownictwo prefabrykowane umożliwia precyzyjną realizację skomplikowanych obiektów i łatwą ich rozbudowę.

Kluczowe czynniki wewnętrzne istotne z punktu widzenia konkurencyjności i rozwoju przedsiębiorstwa

- Wysoka jakość produktów - produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności, rozpiętości i ognioodporności.
- Ekologiczny produkt - prefabrykacja pozwala na zmniejszenie śladu węglowego konstrukcji, a beton, jak niewiele innych materiałów budowlanych, w 100 % podlega recyklingowi. Prefabrykacja daje możliwość zastosowania lżejszych konstrukcji, co implikuje mniejsze zużycie cementu i pozwala tym samym na ograniczenie śladu węglowego, czyli łącznej emisji gazów cieplarnianych, w porównaniu do emisji, jaka miałaby miejsce przy zastosowaniu metod tradycyjnych. Dodatkowo, odpowiednio wysoka nośność dachów prefabrykowanych żelbetonowych umożliwia montaż farm fotowoltaicznych na halach produkcyjnych i magazynowych, co umożliwia produkcję zielonej energii.
- Aдекватne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów - Grupa posiada własne Centrum Badawczo – Rozwojowe oraz wysoko wykwalifikowaną kadrę, której wiedzę i kompetencje wzmacnia poprzez kursy i szkolenia zewnętrzne, jak również uczestnictwo w szkoleniach wewnętrznych.
- Dywersyfikacja produktowa i geograficzna - Grupa sukcesywnie zwiększa moce produkcyjne poprzez rozwój organiczny oraz akwizycje (w tym nabycie zakładu w niemieckim Marktzeuln w 2020 roku), jak również dzięki budowie nowoczesnego zakładu produkcyjnego w Gdańsku oraz dzięki inwestycjom i rozwiązaniom zwiększającym efektywność wykorzystania posiadanego już zaplecza produkcyjnego.

- Automatyzacja i cyfryzacja - to odpowiedź Grupy na rozwój nowych technologii i związanych z tym nowych modeli biznesowych. W 2020 roku ruszyła produkcja w nowoczesnym zakładzie produkcyjnym, w którym została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów filigranowych oraz ścian. W 2021 roku Grupa kontynuuje również proces wdrożenia systemu klasy ERP integrujący większość procesów w Grupie.
- Dynamiczne zmiany rynkowe w zakresie cen podstawowych surowców i materiałów oraz kosztów robocizny i podwykonawców są wyzwaniem dla Grupy. Grupa na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe oraz rezerwuje niezbędne materiały i usługi reagując na zmienne warunki rynkowe w szczególności w segmencie Generalnego wykonawstwa, gdzie co do zasady uzyskiwane marże (ok. 10%) są niższe niż marże uzyskiwane w segmencie Prefabrykacji.
- Konkurencyjność kosztowa - dzięki posiadanym kompetencjom Grupa jest w stanie nadal zwiększać efektywność, wykorzystując posiadane know-how w zakresie zarządzania, jak również osiągać synergie kosztowe przede wszystkim związane z kosztami administracji, logistyki oraz zakupu surowców i materiałów (np. poprzez zwiększenie siły nabywczej wobec dostawców), a także zwiększać swoją siłę przetargową wobec zleceniodawców. Posiadanie zakładów w różnych częściach Polski i za granicą zapewnia Grupie większą elastyczność w zakresie dostaw prefabrykatów, co wpływa na zmniejszenie jednostkowych kosztów ich transportu do miejsc realizacji kontraktów. Podstawowym kryterium wyboru podczas akwizycji zakładów produkcyjnych była ich lokalizacja. Grupa pracuje nad dalszym zwiększaniem konkurencyjności kosztowej, bazującej na efekcie skali produkcji, specjalizacji, standaryzacji oraz doświadczeniu.
- Silna pozycja finansowa - skumulowany roczny wskaźnik wzrostu dla EBITDA w latach 2011 – 2020 na poziomie 29,0%, a dla wyniku netto 31,3%.

Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość usług

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów działalności (szerszy opis znajduje się w notcie dotyczącej segmentów). Dzięki tej różnorodności Grupa może wykorzystywać koniunkturę zarówno jako (i) podwykonawca - producent elementów prefabrykowanych w tym konstrukcji obiektów magazynowych (przemysłowych) oraz mieszkaniowych (ii) dzięki kompleksowej wiedzy i doświadczeniu – z sukcesem działać na rynku jako generalny wykonawca a także (iii) jako deweloper, realizując projekty mieszkaniowe na własny rachunek.

W opinii Zarządu zleceniodawcy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i całościowe, obejmujące jednocześnie doradztwo w zakresie technologii prefabrykowanej, jak i projektowanie, produkcję, transport oraz montaż prefabrykatów, a także kompleksowe realizowanie obiektów w formule generalnego wykonawstwa. W przypadku 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. 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. By skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy łączenia elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. 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.

Po dacie bilansowej Grupa uzyskała pozytywną decyzję o przyznaniu dofinansowania w ramach Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji i rozpoczęła prace w tym zakresie.

Zrównoważone budownictwo

W opinii Zarządu coraz większego znaczenia nabiera aspekt środowiskowy (ekologiczny) prowadzonej działalności. Jest to spowodowane konieczną transformacją gospodarki Polski i całej Europy w kierunku gospodarki niskoemisyjnej. Zmieniają się oczekiwania i preferencje kontrahentów, co do oferowanych produktów i usług; zwraca się dzisiaj większą uwagę przede wszystkim na ślad węglowy produktów i ilość odpadów nieprzetwarzalnych z budowy. Proces przekształcenia i dostosowania wymaga daleko idących zmian w budownictwie. Zmiany będą obejmowały każdy aspekt działalności – od procesów zarządzania kontraktem po zakres materiałów używanych do produkcji.

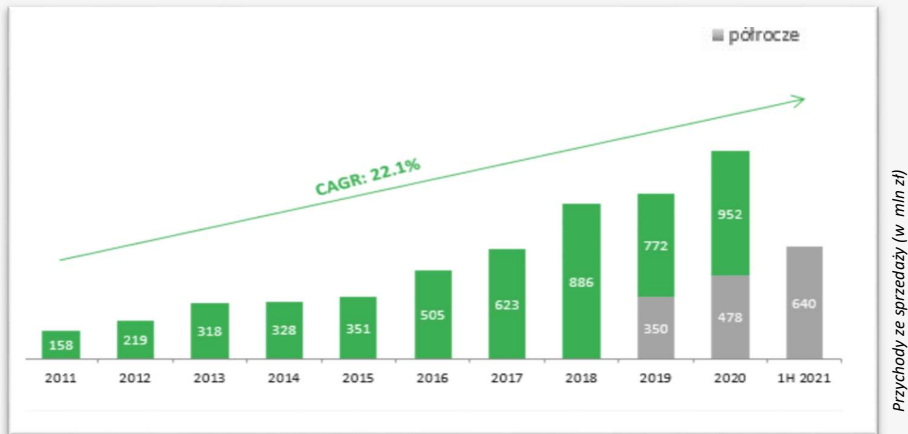
W ocenie Zarządu zmiany mogą mieć wpływ na wyniki finansowe jakie Grupa będzie osiągać w przyszłości. Zarząd szacuje, że zwiększy się konkurencyjność produktów prefabrykowanych w porównaniu z tradycyjną technologią. W prefabrykacji wykorzystuje się materiały odpadowe, dotyczy to w szczególności stali (90% kupowanego materiału pochodzi z odzysku), jak również recyklingu odpadów z procesu produkcji prefabrykatów (beton podlega 100% recyklingowi). W technologii prefabrykacji wykorzystuje się lżejsze konstrukcje, niż w budownictwie tradycyjnym co implikuje mniejsze zużycie dwutlenku węgla i mniejszy ślad węglowy produktu. W produkcji prefabrykatów coraz szersze zastosowanie mają betony niskoemisyjne, o zmniejszonym śladzie węglowym. Takie betony są powszechnie stosowane w zakładzie w Mszczonowie, gdzie płyty, ściany i większość prefabrykowanych elementów strukturalnych jest produkowana z zastosowaniem tego rozwiązania.

Zarząd prowadzi intensywne prace mające na celu zdefiniowanie kompleksowej strategii klimatycznej Grupy w obliczu globalnych wyzwań klimatycznych. Opracowywana strategia klimatyczna wyznaczy kierunki adaptacji modelu biznesowego z uwzględnieniem potencjalnego ryzyka i korzyści gospodarczych jakie się z tym wiążą.

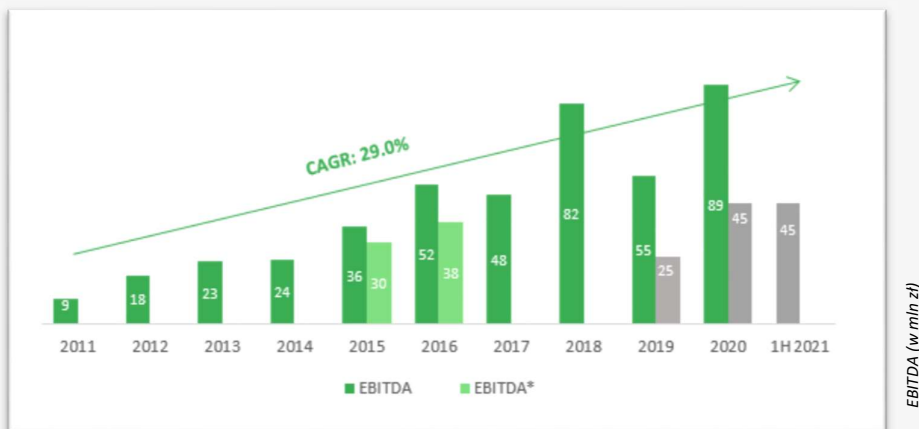
Silna pozycja finansowa

Grupa Pekabex dysponuje znaczącymi zasobami finansowymi, którymi zarządza mając na uwadze, między innymi: realizację obranej strategii, wykonanie prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych i osiągnięcie założonej stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji. Decyzje podejmowane przez Zarząd mają na celu sukcesywnie umacnianie rynkowej pozycji Grupy Pekabex i realizację długofalowych zamierzeń inwestycyjnych w prognozowanych przez Grupę okresach. Poniższe wykresy prezentują podstawowe wartości i wskaźniki ukazujące rozwój Grupy w ostatnich latach.

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 2020 rok oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2021 roku. Inwestycje w rzeczowy majątek trwały Grupa finansuje długoterminowymi kredytami bankowymi, leasingiem oraz obligacjami korporacyjnymi.



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 – 2021 na poziomie 22,1%, natomiast skumulowany wskaźnik wzrostu dla przychodów Grupy w tym samym czasie wyniósł 29,0%.



*skorygowany zysk z okazjonalnego nabycia

5. 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 czynników ryzyka o najwyższej istotności, wraz z opisem zarządzania wszystkimi tymi ryzykami, znajduje się w tabeli poniżej.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko błędu inżynierskiego		
Spółka świadczy kompleksowe usługi projektowe, realizowane przez inżynierów wewnętrznych oraz zewnętrznych. Projektowanie i wykonawstwo wiąże się z ryzykiem popełnienia błędu inżynierskiego, skutkującego koniecznością poniesienia znaczących kosztów lub nawet rozbiórką obiektu.	4	Staranne dobieranie kadry inżynierskiej z odpowiednimi uprawnieniami i doświadczeniem oraz ciągłe doszkalanie się projektantów pozwala ograniczać wspomniane ryzyko. Dodatkowo, Grupa stosuje wewnętrzne procedury kontroli jakości.
Ryzyko wystąpienia wypadków przy pracy		
Działalność spółek Grupy, jak każdego przedsiębiorstwa zajmującego się produkcją oraz świadczeniem usług budowlano-montażowych, 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.
Ryzyko związane z położeniem zakładu w Poznaniu w pobliżu zabudowy jednorodzinnej		
Jedna ze spółek z Grupy, Pekabex Bet, była stroną postępowań administracyjnych, które miały na celu ustalenie dopuszczalnego maksymalnego poziomu hałasu emitowanego do środowiska przez zakład w Poznaniu. Na dzień publikacji nie toczą się już żadne postępowania w tej sprawie, jednak Grupa nie może wykluczyć, że w ewentualnych przyszłych postępowaniach, jeżeli wystąpią, zapadnie prawomocne rozstrzygnięcie niekorzystne dla Pekabex Bet. W takim przypadku spółka będzie zobowiązana do przestrzegania obniżonych norm emisji hałasu. Ponadto, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, w przypadku przekroczenia poziomu hałasu określonego w decyzji Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska może nałożyć na Pekabex Bet karę grzywny, a w szczególnych sytuacjach, tj. zagrożenia życia lub zdrowia bądź pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach, może wstrzymać działalność zakładu w zakresie niezbędnym do zapobieżenia pogarszaniu się stanu środowiska. Powyższe może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.	4	Gdy to możliwe, Grupa ogranicza emisję hałasu poprzez stosowanie w produkcji specjalnej mieszanki samozagęszczalnej. Grupa zrealizowała i realizuje kolejne inwestycje mające na celu zmniejszenie emisji hałasu (na przykład wyciszenie pracy suwnic). Grupa zamontowała tablice informacyjne na terenie fabryki przypominające o konieczności przestrzegania ciszy w godzinach nocnych. Prowadzone są również szkolenia dla pracowników oraz dla pracowników firm zewnętrznych, poświęcone zapobieganiu uciążliwościom dla otoczenia.

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
Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników		
Rozwój Grupy, zgodnie z przyjętymi założeniami, zależy od możliwości zatrzymania kadry i pozyskania pracowników o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu, w szczególności w zakresie produkcji betonu sprężonego i struktur zbrojonych. Grupa może mieć trudności z pozyskaniem kadry pracowniczej posiadającej odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Utrata odpowiednio wykwalifikowanej kadry może znacząco opóźnić lub uniemożliwić realizację strategii Grupy oraz ograniczyć jej możliwości w zakresie realizacji poszczególnych projektów. Grupa może być także zmuszona do zaoferowania wyższego wynagrodzenia i dodatkowych świadczeń w celu pozyskania odpowiednich lub utrzymania dotychczasowych pracowników. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju Grupy.	4	Rynek wykwalifikowanych pracowników jest złożony i Grupa napotyka trudności w ich pozyskaniu. W celu zatrudnienia odpowiedniej liczby odpowiednio wykwalifikowanych osób Grupa stworzyła wewnętrzny dział rekrutacji, stosuje wewnętrzne programy motywujące oraz współpracuje z agencjami pracy. Grupa zatrudnia także pracowników z Ukrainy.
Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników		
Sukces Grupy uzależniony jest od działalności kluczowych pracowników, w tym kadry zarządzającej. Wspomniane osoby posiadają umiejętności i doświadczenie związane z budownictwem i branżą budowlaną, jak również w zakresie pozyskiwania finansowania, organizowania procesu produkcji i budowy, marketingu oraz zarządzania projektami. Tymczasowa lub stała utrata możliwości świadczenia usług przez kluczowych oraz wykwalifikowanych pracowników może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju Grupy oraz cenę akcji.	4	Grupa stara się ograniczać wspomniane ryzyko poprzez budowanie długoterminowych więzi z pracownikami oraz zapewnianie atrakcyjnego środowiska pracy. Status spółki publicznej notowanej na GPW dodatkowo wpływa na budowanie dobrego wizerunku.
Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacją, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy		
Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji spółki z Grupy będą musiały ponieść znaczące koszty związane z dostosowaniem się do nowych przepisów i/lub z niestosowaniem się do nich. Dodatkowo praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla spółek z Grupy interpretacji przepisów podatkowych realizowanych przez te spółki. Nie można także wykluczyć, że poszczególne interpretacje podatkowe, 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.	4	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.

6. Objaśnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie

Spółka działa w branży budowlanej, w której sezonowość podzielona jest na okres letni oraz zimowy. Potencjalnie najstarszym 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.

7. 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.

8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek

W pierwszym półroczu 2021 roku nie zostały wypowiedziane umowy kredytu. Grupa podpisała nowe umowy kredytu oraz aneksy do istniejących umów. Zmiany w tym zakresie zostały opisane w nocie nr 16 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2021 roku.

9. Pozostałe informacje

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

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

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

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

9.3 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 nocie 12 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.4 Sprawy sporne i sądowe

Istotne sprawy sporne i sądowe będące w toku w 2021 roku zostały przedstawione w nocie 20 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.5 Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

W 2021 roku Emitent ani jednostki od niego zależne nie zawarły istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Przychody i koszty zrealizowane przez Emitenta i Grupę w transakcjach z podmiotami powiązаныmi w 2021 roku oraz stan zobowiązań i należności na dzień 30 czerwca 2021 roku wobec podmiotów powiązanych zostały przedstawione w dodatkowych informacjach odpowiednio do

jednostkowego i skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego.

9.6 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.

Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie z działalności Zarządu za pierwsze półrocze 2021 roku sporządzone na dzień 30 czerwca 2021 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 9 września 2021 roku.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	
Tomasz Seremet	Członek Zarządu	