



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności**

**Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.
w pierwszym półroczu 2023 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 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	9
WYNIKI OSIĄGNIĘTE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2023 ROKU	9
ZNACZĄCE KONTRAKTY BUDOWLANE PODPISANE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM I PO DACIE BILANSOWEJ	14
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	16
3.1. PORTFEL ZAMÓWIEŃ	16
3.2. INWESTYCJE I PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ	17
4. POZOSTAŁE CZYNNIKI I ZDARZENIA KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	20
5. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW ZAGROZEŃ I RYZYKA	31
6. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE	35
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)	35
8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	35
9. POZOSTAŁE INFORMACJE	35

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 2023 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 Danii i 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 blisko 3 tysięcy osób.

Grupa Kapitałowa Pekabex jest największym i jednym z najbardziej doświadczonych producentów prefabrykatów żelbetowych i sprężonych w Polsce. Od ponad 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. indywidualnie projektowane i produkowane zbiorniki, łupiny prefabrykowane, elementy tuneli i mostów, biegi schodowe). Elementy prefabrykowane, ze względu na technologię produkcji są konkurencyjne wobec innych materiałów i technologii wykorzystywanych do wznoszenia obiektów na rynku polskim i zagranicznym. Atutem prefabrykacji jest możliwość przeprowadzenia procesu produkcji w kontrolowanych warunkach środowiskowych jakie zapewnia hala produkcyjna, co umożliwia także zautomatyzowanie produkcji (wysoka jakość elementów i ich powtarzalność). Przekłada się to również na krótszy czas realizacji kontraktów oraz mniejszą liczbę pracowników na placach budowy - a co za tym idzie mniej wypadków przy pracy i mniejsze ryzyko przestojów. Technologia prefabrykacji umożliwia również uzyskanie większej powierzchni użytkowej budynków nawet o 5-8 proc. w stosunku do tego samego projektu realizowanego w technologiach tradycyjnych. Sprężenie betonu pozwala też na zmniejszenie przekrojów elementów konstrukcyjnych i uzyskanie większych rozpiętości i obciążeń, co przekłada się na tańszy transport i montaż, a tym samym na atrakcyjne ceny sprzedaży.

Ważną cechą prefabrykacji jest odporność ogniowa o klasie do R240, dzięki czemu nie ma potrzeby stosowania powłok ochronnych lub zabudowy elementów. Konstrukcja z prefabrykatów betonowych charakteryzuje się zdecydowanie większą odpornością pożarową niż stalowe. W czasie większego pożaru, gdzie temperatura przekracza 700°C wytrzymałość stali obniża się tak bardzo, że wykonane z niej belki silnie się wyginają i nie są w stanie przenieść nawet ciężaru własnego stropu. Podobnie jest ze schodami stalowymi, wysoka temperatura powoduje, że te schody stalowe silnie się rozgrzewają i tracą swoją nośność. Beton jest materiałem niepalnym, który dobrze chroni stalowe pręty zbrojenio-we przed działaniem wysokiej temperatury, a elementy wykonane z prefabrykatów betonowych, takie jak schody, są odporne na ogień, co ma niebagatelne znaczenie w kontekście ewakuacji osób znajdujących się w budynku. Konstrukcje z prefabrykatów betonowych zwiększają bezpieczeństwo pożarowe i pozwalając zachować nośności w warunkach wysokich temperatur, co ma podstawowe znaczenie dla stabilności całego budynku. Umożliwia to pracę służb ratowniczych, ogranicza skalę zniszczeń i rozprzestrzenianie się pożaru. To wszystko sprawia, że konstrukcje z prefabrykatów betonowych znajdują zastosowanie nawet przy budowie hal wielkopowierzchniowych w takich branżach jak przemysł naftowy i gazowy. W kontekście zmian klimatycznych szczególnie istotne są trudne warunki środowiskowe, na jakie narażone są budynki, wynikające z coraz bardziej ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak ulewne deszcze, intensywne opady śniegu, porwisty wiatr, duże amplitudy temperatur. Wytrzymałość na ciężkie warunki klimatyczne to również niepodważalna cecha budynków z prefabrykatów betonowych.

W fabrykach Grupy został zapoczątkowany proces wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju, który wpisuje się w falę globalnych zmian, zwłaszcza w gospodarce Unii Europejskiej, ukierunkowanych na znaczące obniżenie zużycia energii, redukcję emisji gazów cieplarnianych oraz gospodarkę obiegu zamkniętego. Sektor przemysłu budowlanego pełni kluczową rolę w dekarbonizacji gospodarki, dlatego realizowane działania w tym obszarze są wielokierunkowe.

Produkcją elementów prefabrykowanych w ramach Grupy zajmują się spółki: Pekabex Bet, Kokoszki Prefabrykacja oraz FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH. Grupa Pekabex posiada obecnie sześć zakładów produkcyjnych, jeden na terenie Niemiec i pięć na terenie Polski, w tym fabrykę w Gdańsku, która jest jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie. Odbywa się w niej w pełni zautomatyzowana produkcja stropów filigranowych, ścian z podwójnego filigranu oraz ścian pełnych.

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

Generalne wykonawstwo inwestycji

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

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

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

Popyt w obszarze budownictwa kubaturowego jest związany przede wszystkim z rozwojem sektora e-commerce, który zauważalnie przyspieszył w okresie pandemii. W odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na hale magazynowo-logistyczne Grupa opracowała „System Hal Pekabex®”, który zawiera chronione prawem najnowsze rozwiązania konstrukcyjne, zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. „System Hal Pekabex®” wpisuje się również w rosnące zainteresowanie klientów zrównoważonym budownictwem. Dzięki zastosowanym koncepcjom technologicznym konstrukcje budynków powstające w ramach „Systemu Hal Pekabex®” mają ograniczony ślad węglowy i dodatkowo dużą nośność powierzchni dachowych, umożliwiającą montaż paneli fotowoltaicznych produkujących zieloną energię. Grupa oferuje również realizacje projektów w standardzie umożliwiających certyfikację w systemach BREEAM i LEED, wpisując się z w europejski trend promocji budownictwa opartego na zasadach poszanowania natury i minimalizowania negatywnych skutków ingerencji w środowisko. Grupa współpracuje w zakresie generalnego wykonawstwa budynków kubaturowych z największymi inwestorami parków magazynowo-logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej takimi jak MLP, Prologis, Panattoni, 7R, czy CTP.

Budownictwo mieszkaniowe to drugi bardzo znaczący obszar działalności Działu Generalnego Wykonawstwa Grupy Pekabex. Spadek popytu na rynku mieszkaniowym trwający od 2022 roku był poprzedzony okresem bardzo dobrej koniunktury w tej branży, trwającej nieprzerwanie od 2013 do 2021 roku. W tym okresie notowane były rekordowe wskaźniki sprzedaży mieszkań, co skutkowało uruchamianiem przez deweloperów z roku na rok coraz większej liczby kolejnych inwestycji. W perspektywie długoterminowej polski rynek mieszkaniowy będzie podlegał dalszemu rozwojowi ze względu na wciąż występujący deficyt lokali. Dodatkowo, nowoczesne rozwiązania z zakresu prefabrykacji są przyszłością rynku budowlanego, w tym również mieszkaniowego. Prognozy ekspertów branżowych wskazują, że zainteresowanie tą technologią budownictwa będzie wzrastało. W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku Grupa opracowała rozwiązanie technologiczne - „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, które umożliwia szybkie, bezpieczne oraz ekonomiczne wznoszenie budynków, które są nie tylko wygodne dla jego mieszkańców, ale również ciekawe architektonicznie. Ważnym aspektem „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, zyskującym coraz bardziej na znaczeniu,

jest idea zrównoważonego budownictwa. Budynek powstające w tej technologii mają wyższą izolacyjność akustyczną i cieplną, a dzięki innowacyjnej technologii wznoszenia budynków, eksploatacja i wykorzystywanie zasobów jest bardziej efektywne, co minimalizuje wpływ na środowisko naturalne. Grupa realizowała w formule generalnego wykonawstwa inwestycję budowy osiedla mieszkaniowego w Toruniu przy ulicy Okólnej. Była to pierwsza inwestycja w ramach rządowego programu mieszkaniowego realizowana w technologii prefabrykacji. Poza tą inwestycją, Grupa zakończyła także budowę budynków mieszkalnych we Włocławku dla spółki Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o.

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

Działalność deweloperska

W ramach swojej działalności Grupa Pekabex prowadzi również realizację projektów deweloperskich na własny rachunek pod marką „Pekabex Development”. Jest to trzecia linia biznesowa rozwijana przez Grupę. Obejmuje ona celowe spółki deweloperskie, które dzięki posiadanym i ciągle poszerzanym kompetencjom realizują inwestycje od pozyskania nieruchomości, realizacji obiektów, finansowania, aż do ich komercjalizacji. Pekabex Development w ramach realizowanej działalności oferuje mieszkania, apartamenty wakacyjne, domy jednorodzinne dwulokalne, powierzchnie usługowe oraz obiekty typu hotelowego i rehabilitacyjnego. Obecnie Pekabex Development jest w trakcie komercjalizacji lub w fazie przygotowania następujących projektów:

- w Poznaniu: Ja_Sielska III, Ja_Sielska IV, Ja_Sielska V, Ja_Sielska VI – budynki wielorodzinne,
- w Warszawie: Casa Fiore, ul. Hafciarska 34 – inwestycja zakończona z pozwoleniem na użytkowanie,
- w okolicach Gdańska: Apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki,
- w Częstochowie: Osiedle Neonowe z funkcją mieszkalną i usługową przy ul. Katedralnej (budynek ma spełniać wymogi i kryteria certyfikacji BREEAM oraz „Obiekt Bez Barrier” Fundacji Integracja),
- w Dziwnówku: inwestycja Zatoka Wrzosowo – apartamenty wakacyjne,
- w okolicach Berlina (Niemcy): apartamenty Stadtvilla w Falkensee.

Do przewag konkurencyjnych budownictwa mieszkaniowego w technologii prefabrykacji należy przede wszystkim: krótszy czas realizacji inwestycji niż przy tradycyjnym budownictwie (budynki z elementów prefabrykowanych są gotowe do użytku w czasie nawet o połowę krótszym niż w technologii tradycyjnej), oraz możliwość wygospodarowania o około 5-8 proc. większej ilości PUM-u na takiej samej powierzchni działki.

Nie bez znaczenia są też lepsze parametry techniczne budynków np. akustyczne. Ponadto, coraz większego znaczenia nabiera aspekt zrównoważonego budownictwa. Inwestorzy zwracają uwagę na ilość odpadów z budowy czy ślad węglowy budynków. Beton podlega w 100 proc. recyklingowi, a elementy z prefabrykatów betonowych generują mniejszy ślad węglowy od konstrukcji monolitycznych (tradycyjnych).

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 wchodziło:

- 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 jej skład na dzień 30 czerwca 2023 roku wchodziły następujące spółki:

Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Udział w kapitale 30.06.2023	Udział w kapitale 30.06.2022	Udział w kapitale 31.12.2022
Pekabex Bet S.A.	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	100 %	100 %	100 %
<i>Pekabex Bet S.A. Filial – Oddział Szwecja</i>	<i>Realizacja kontraktów</i>	-	-	-
<i>Pekabex Denmark, Filial of Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen – Oddział Dania</i>	<i>Realizacja kontraktów</i>	-	-	-
Betbygg Sverige AB	Realizacja kontraktów	100 %	-	-
Pekabex Pref S.A.	Usługi produkcyjne i budowlane, księgowe, administracyjne, kadrowo-płacowe, informatyczne, projektowe oraz logistyczne	100 %	100 %	100 %
<i>Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy</i>	<i>Usługi produkcyjne</i>	-	-	-
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 %
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o w likwidacji	Zakończona realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o s.k.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100 %	100 %	100 %
Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	75 %	75 %	75 %
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o	Komandytariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100 %	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
Pekabex Development sp. z o. o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100 %	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	80 %	80 %	80 %
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	Realizacja projektów deweloperskich	55 %*	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	51 %	51 %	51 %
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	Realizacja projektów inwestycyjnych	100 %	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o. S.K.A	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
P.Homes Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowy prefabrykowanych domów modułowych	100 %	100 %	100 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	Usługi produkcyjne	100 %	100 %	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	Działalność w zakresie oprogramowania i specjalistycznego projektowania	52 %	52 %	52 %
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	Działalność badawczo-rozwojowa	50 %	50 %	50 %
Falkenseer Garten FEA GmbH	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	100 %	100 %
G + M GmbH	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń dla FTO	76 %	76 %	76 %
FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	76 %	76 %	76 %

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

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Połączenie Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. oraz Emitenta

Z dniem 1 lutego 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z rejestru. Z dniem 24 maja 2023 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A., zgodnie z art. 504 § 1 KSH po raz drugi zawiadomił akcjonariuszy Emitenta o zamiarze połączenia spółek Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i spółki Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o., w której kapitale zakładowym Emitent posiada 100% udziałów. Połączenie nastąpi w drodze przejęcia CNP przez Emitenta i ma na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Pekabex. Odpowiednie dokumenty zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym („KRS”), do dnia zatwierdzenia do publikacji połączenie nie zostało zarejestrowane w KRS.

Nabycie udziałów w spółce Betbygg Sverige AB

Z dniem 28 kwietnia 2023 roku Spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. nabyła 100% udziałów w spółce prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB (poprzednia nazwa: Rock finalem 2 AB). Spółka została nabyta w celu realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa na terenie Szwecji i rozpoczęła realizację pierwszego kontraktu dla szwedzkiego inwestora.

Nabycie udziałów w spółce 7R Projekt 39 sp. z o.o.

Z dniem 10 marca 2023 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zawarła ze spółką Dafne 30 sp. z o.o. oraz ze spółką 7R Projekt 39 sp. z o.o. warunkową umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie parku logistycznego 7R City Park Gdańsk Airport 1 przy ul. Sądzińskiej w Gdańsku. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, jakim jest zawarcie przez Emitenta z Dafne 30 sp. z o.o. umowy sprzedaży 22 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o. („SPV”) stanowiących 22% kapitału zakładowego SPV.

Równocześnie zawarta została dodatkowa dokumentacja transakcyjna obejmująca w szczególności: (i) przedwstępną umowę sprzedaży 22 udziałów w SPV przez Dafne na rzecz Emitenta. Umowa ta zawarta została pod szeregim warunków zawieszających, w szczególności uzyskania zgody prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji. Umowa wygasa automatycznie w przypadku braku ziszczenia się warunków zawieszających w terminie 5 miesięcy od jej zawarcia; (ii) umowy pożyczek zawarte przez Emitenta z SPV oraz z 7R Development sp. z o.o. na łączną kwotę 7 730 tys. EUR, przy czym pożyczki zostały udzielone z przeznaczeniem na zapłatę faktur VAT wystawionych przez Pekabex BET S.A. działającą jako generalny wykonawca Inwestycji i będą uruchamiane wraz z nadejściem terminów wymagalności faktur VAT wystawianych przez generalnego wykonawcę. Pożyczki oprocentowane są na warunkach rynkowych i są zabezpieczone w szczególności poręczeniem 7R S.A. z siedzibą w Krakowie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. Pożyczki zostaną zwrócone wraz z odsetkami do dnia 10 marca 2025 roku, przy czym stają się natychmiast wymagalne w przypadku odstąpienia od umowy inwestycyjnej lub umowy przedwstępnej lub ich wygaśnięcia.

Z dniem 28 lipca 2023 roku Emitent nabył 22 udziały spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o., stanowiących 22% kapitału tej spółki. Tym samym doszło do ziszczenia się warunku umowy inwestycyjnej, opisanej powyżej.

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 2023 roku

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

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	zmiana % 30.06.2023 vs 30.06.2022
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	70 230	42 235	100 013	66%
EBIDTA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	84 461	55 852	127 683	51%
Wskaźniki rentowności:				
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	5,85%	3,39%	5,08%	
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	16,75%	10,45%	13,94%	
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	5,97%	3,34%	4,01%	
Wskaźniki płynności:				
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,28	1,27	1,35	
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,54	1,48	1,57	
Pozostałe istotne:				
Dług netto * <i>(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	116 200	133 412	87 909	
EBIDTA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	156 293	95 671	127 683	
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(Długu netto / EBIDTA LTM)</i>	0,74	1,39	0,69	
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,35	0,32	0,36	

* do wartości Kredytów i innych instrumentów dłużnych nie wlicza się wartość wyceny instrumentów pochodnych oraz wartość zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej z PFR

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane	od 01.01 do 30.06.2023	od 01.01 do 30.06.2022	zmiana proc. do 30.06.2022	zmiana wartościowa do 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	772 290	837 954	(7,84%)	(65 664)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	70 230	42 235	66,28%	27 995
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (proc.)	9,09%	5,04%	wzrost o 4,05 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	57 005	35 149	62,18%	21 856
Zysk (strata) netto	46 082	28 003	64,56%	18 079
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	5,97%	3,34%	wzrost o 2,63 p.p.	-
EBITDA	84 461	55 852	51,22%	28 609
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	10,94%	6,67%	wzrost o 4,27 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane	od 01.01 - 30.06.2023	od 01.01 - 30.06.2022	od 01.01 - 31.12.2022	zmiana wartościowa do 30.06.2022	zmiana proc. do 30.06.2022	zmiana wartościowa do 31.12.2022	zmiana proc. do 31.12.2022
Aktywa	1 459 049	1 370 916	1 324 910	88 133	6,43%	134 139	10,12%
Aktywa obrotowe	972 616	914 335	864 192	58 281	6,37%	108 424	12,55%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	164 470	144 110	119 496	20 360	14,13%	44 974	37,64%
Aktywa trwałe	486 432	456 582	460 718	29 850	6,54%	25 715	5,58%
Zobowiązania długoterminowe	189 597	205 372	200 604	(15 775)	(7,68%)	(11 007)	(5,49%)
Zobowiązania krótkoterminowe	760 049	720 848	641 811	39 201	5,44%	118 238	18,42%
Kapitał własny	509 403	444 696	482 495	64 707	14,55%	26 908	5,58%

Wielkość produkcji w zakładach

Grupy w I półroczu w latach 2019 - 2023	01-06.2019	01-06.2020	01-06.2021	01-06.2022	01-06.2023
Wielkość produkcji w m ³	61 740,2	93 391,8	125 625,3	136 398,6	107 135,3

Wartość przychodów netto ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2023 roku wyniosła 772 290 tys. zł i była niższa o 65 664 tys. zł, tj. o 7,84 proc. w porównaniu do przychodów netto za I półrocze 2022 roku. Spadek przychodów odnotowano głównie w segmencie realizacji kontraktów – prefabrykacji (spadek o 100 894 tys. zł tj. o 18,7 proc. w porównaniu z I półroczem 2022 roku). Wynik operacyjny segmentu wyniósł 64 668 tys. zł (spadek o 3 296 tys. zł tj. o 4,85 proc. w stosunku do I półrocza 2023 roku). W pozostałych segmentach działalności Grupy odnotowano wzrosty. Sytuacja w branży budowlanej jest trudna. Dekoniunktura gospodarcza oraz sytuacja geopolityczna, a także wysokie koszty finansowania i realizacji inwestycji, rosnące koszty wynagrodzeń, a także brak uruchomienia środków z Krajowego Funduszu Odbudowy, wpłynęły na zahamowanie inwestycji w sektorze. Grupa realizuje strategię zakładającą dywersyfikację segmentową i geograficzną przychodów, co pozwala na optymalizację wykorzystania już posiadanych zasobów przy jednoczesnym minimalizowaniu ryzyka prowadzenia działalności. Taka strategia umożliwia również stabilność wyników i przepływów gotówki

Wynik operacyjny wypracowany przez wszystkie segmenty Grupy wzrósł o 27 726 tys. zł tj. o 27,4 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego.

Wynik EBITDA za 6 miesięcy 2023 roku wyniósł 84 461 tys. zł i był wyższy o 28 609 tys. zł (51,22 proc.) od wyniku EBITDA osiągniętego za 6 miesięcy 2022 roku. Zysk netto wyniósł 46 082 tys. zł i był wyższy o 18 079 tys. zł (64,56 proc.) od zysku netto wypracowanego w I półroczu w 2022 roku. Rentowność netto sprzedaży Grupy na koniec czerwca 2022 roku wyniosła 5,97 proc. i była wyższa o 2,63 p. p. proc. niż wartość wskaźnika na koniec I półrocza 2022 roku. W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa realizowała kontrakty, których koszty były szacowane w oparciu o ceny materiałów z 2022 roku. Rzeczywisty poziom kosztów był niższy niż zakładany. Nie zrealizowała się również część ryzyk, na które Grupa założyła rezerwy. Na wyniki Grupy kapitałowej osiągnięte w pierwszym półroczu 2023 wpływ miały czynniki omówione poniżej.

Koszty materiałów

Poprzedni rok przyniósł duże zmiany na niemal wszystkich rynkach surowców i materiałów. Po agresji Rosji na Ukrainę wiele łańcuchów dostaw zostało zerwanych, a ceny zaczęły rosnąć. Firmy, aby się zabezpieczyć, zaczęły gromadzić materiały co doprowadziło do zachwiania popytu, a ostatecznie przełożyło się na jeszcze większy wzrost cen. W drugiej

połowie roku, po przezwycięzeniu największego szoku, sytuacja zaczęła się normować. Ceny się ustabilizowały, a nawet pojawiły się pierwsze obniżki.

Rynek stalowy szczególnie odczuł wpływ agresji Rosji. Zerwanie łańcuchów dostaw ze Wschodu, duży popyt, panika i szok były bardzo odczuwalne w 2022 roku. Ceny wzrosły do niespotykanych dotąd poziomów. Trzeci i czwarty kwartał przyniosły jednak stabilizację i nawet obniżki. Rok 2023 kontynuował trend spadku cen oraz poprawę dostępności. W pierwszym kwartale 2023 roku cena pręta zbrojeniowego wg Indeksu Cen Stali PUDS wynosiła ok 3,60 zł/kg. W 20 tygodniu roku cena stali zaczęła spadać do poziomu ok. 2,85 zł/kg w 26 tygodniu, co było porównywalne do poziomu cen w z ostatniego kwartału 2020 roku. Estymuje się, że obecna cena będzie nadal utrzymywać się w trendzie spadkowym z uwagi na brak popytu na rynku. Huty posiadają obecnie pełne magazyny surowca i na rynku jest zdecydowanie za dużo złomu stalowego, co może przełożyć się na spadki cen w kolejnych miesiącach.

Rynek izolacji termicznych w 2023 roku odnotował największe obniżki cenowe w materiałach styropianowych. W pierwszym kwartale 2023 roku ceny znacznie spadły, trend ten był kontynuowany również w kolejnych miesiącach, co było spowodowane zastojem na rynku mieszkaniowym. Ceny na pozostałe materiały izolacyjne, takie jak wełna mineralna, czy PIR odnotowują kolejne, kilku procentowe obniżki.

Kolejnym bardzo istotnym materiałem w produkcji prefabrykatów betonowych jest sklejka, którą stosuje się do wytwarzania form. Cena sklejki na przestrzeni pierwszych sześciu miesięcy 2023 roku spadła o ok 22 proc., a jej dostępność zdecydowanie się poprawiła względem 2022 roku. Obecny poziom cenowy jest zbliżony do 2021 roku.

Ceny cementu wzrosły w 2022 roku o 15-20 proc. rok do roku i w 2023 roku ceny te zostały utrzymane. Odczuwalny brak popytu i spadki cen nośników energii wpływają na spadek cen większości materiałów, jednakże ceny cementu pozostają na tym samym niezmiennie wysokim poziomie. Przyczyn tego stanu rzeczy należy upatrywać w ograniczeniu podaży cementu przez głównych producentów działających na tym rynku. Ceny kruszyw i chemii do betonu spadły w 2023 roku i jest to silnie skorelowane z obniżeniem się ceny surowców energetycznych.

Ceny materiałów budowlanych w 2022 roku bardzo wzrosły, niektóre kategorie asortymentowe osiągnęły rekordowe ceny. W 2023 roku w związku z kryzysem i spowolnieniem w sektorze budowlanym nastąpił spadek cen, jednakże utrzymują się one wciąż na wysokim poziomie. Duży wpływ na to ma niepewność zachowań rynkowych spowodowanych zawirowaniami geopolitycznymi. Dynamika cen materiałów budowlanych w czerwcu okazała się ponownie zgodna z ponad rocznym trendem spadkowym. W aktualnych warunkach makroekonomicznych i dwucyfrową inflacją CPI w czerwcu 11,5 proc. - dynamika wzrostu cen materiałów budowlanych jest niższa od inflacji. Eksperti wskazują, że jest to spowodowane głównie brakiem aktywności inwestycyjnej na rynku budownictwa mieszkaniowego, który do tej pory generował około jedną trzecią popytu na materiały budowlane w kraju. Obecnie jednym z niewielu aktywnych obszarów budownictwa w Polsce jest infrastruktura drogowa, która realizuje wcześniej zaplanowane kontrakty.

Nadchodząca druga połowa 2023 roku będzie trudna dla branży budowlanej, ze względu na ograniczoną ilość kontraktów na rynku polskim i europejskim. Wciąż wysoka inflacja, stopy procentowe oraz zmieniające się czynniki geopolityczne nie wpływają pozytywnie na ożywienie nastrojów inwestycyjnych w tym sektorze gospodarki. Polska na tle innych krajów regionu jest oceniana przez zagranicznych analityków jako rynek o dużym potencjale i stabilnym popycie z lekkim trendem spadkowym.

Koszty robocizny

Na rynku wciąż odczuwalna jest presja na wzrost wynagrodzeń pracowników. Główną przyczyną tego jest utrzymująca się wysoka dynamika wzrostu inflacji, w skutek czego wzrosły koszty utrzymania gospodarstwa domowego. Nie bez znaczenia jest również podniesienie płacy minimalnej. W 2023 płaca minimalna wzrosła o niemal 20 proc., osiągając tym poziom ok. 50 proc. przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w drugim kwartale 2023 roku. W 2024 roku rząd zapowiada kolejną podwyżkę płacy minimalnej, która w drugim kwartale 2024 roku ma wzrosnąć do poziomu 4 300 zł. Wzrost minimalnego wynagrodzenia wiąże się nie tylko ze wzrostem kosztów zatrudnienia osób zarabiających najmniej, ale również wygeneruje dodatkowe koszty związane z powstaniem presji płacowej ze strony innych pracowników, których wynagrodzenie staje się mało atrakcyjne w stosunku do minimalnej płacy. W efekcie wzrost najniższej stawki wpływa na całą siatkę płac w firmach i dużo wyższe koszty prowadzenia działalności dla przedsiębiorstw. Wiele branż, również branża budowlana sygnalizuje, że jednym z najbardziej negatywnych czynników wpływających na wyniki finansowe firm są rosnące koszty zatrudnienia. Automatyzacja jest jednym z rozwiązań ograniczenia ryzyka związanego z rosnącymi kosztami pracy. Zarząd Grupy realizuje strategię inwestycji w nowe technologie pozwalające na zwiększanie efektywności procesów poprzez ich automatyzację.

Koszty podwykonawców

W 2023 roku odczuwalny jest spadek dużych inwestycji, zwłaszcza deweloperskich. Niepewność sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej nasiliła niepewność i ograniczyła aktywność inwestorów również w innych branżach. Sytuacja ta spowodowała, że zapotrzebowanie na pracowników w branży budowlanej spadła w 2023 roku. Jednakże, wciąż utrzymujące się na wysokim poziomie ceny materiałów, koszty energii, a przede wszystkim robocizny sprawiają, że

dynamika spadku ceny usług podwykonawczych – mimo zwiększonej dostępności - jest mniejsza. Przewiduje się, że jeżeli nie nastąpi ożywienie w branży budowlanej związane z nowymi inwestycjami ten sektor gospodarki może wejść w fazę kryzysu, co będzie wiązało się z upadkiem części firm działających na tym rynku, zwłaszcza tych z segmentu MŚP.

Koszty logistyczne

Od drugiego kwartału 2022 roku obserwowano spadek dynamiki wzrostu cen usług transportowych, bądź nawet ich realny spadek, jak to ma miejsce w transporcie morskim. W 2023 roku światowa gospodarka spowolniła, a wraz z tym spadają zamówienia dla firm transportowych. Na początku 2023 roku spadały stawki frachtów. Była to korekta po szczycie przypadającym na ostatni kwartał roku poprzedniego. Na skutek spowolnienia gospodarczego zjawisko jest jednak głębsze niż w poprzednich latach. Według Drewry World Container Index ceny frachtu kontenerowego spadły o ponad 90 proc. w 2023 roku, w porównaniu z najwyższym poziomem z października 2021 roku – 15 tys. dol.), uzyskując tym samym wartość sprzed pandemii. Dodatkowo do obsługi wchodzi nowe statki zamówione w latach 2020-2021, co zwiększy moce przewozowe i wpłynie na dalszą presję na obniżenie stawek. Rynek przewoźników jest bardzo konkurencyjny i rozdrobniony, ale jednocześnie branża jest pod ogromną presją wzrostu kosztów stałych – energii elektrycznej i innych mediów, podatków, ceł oraz presji na wynagrodzenia spowodowanych wzrostem inflacji, co w dłuższej perspektywie musi przełożyć się na wzrost cen świadczonych usług transportowych.

Grupa na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe oraz zabezpiecza dostępność niezbędnych materiałów i usług, 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 znaczenie niższe niż uzyskiwane w segmencie prefabrykacji.

W ocenie Zarządu, w dłuższej perspektywie produkty Grupy, głównie w zakresie konstrukcji pod obiekty halowe i mieszkaniowe, nadal będą zyskiwać w zakresie konkurencyjności cenowej głównie ze względu na rosnące koszty wynagrodzeń i brak pracowników.

Wzrost wynagrodzeń w sektorze budowlanym w długoterminowej perspektywie jest trendem 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.

Perspektywa na kolejne kwartały

Zagrożeniem, które niektórzy ekonomiści uważają za najpoważniejsze dla polskiej gospodarki, jest stagflacja. Utrzymująca się wysoka inflacja (powyżej średniej unijnej) oraz wysokie stopy procentowe, zauważalnie hamują wzrost gospodarczy. Branża budowlana jest silnie powiązana z koniunkturą gospodarczą, dlatego spadek tempa wzrostu gospodarczego jest dotkliwie odczuwalny w tym sektorze rynku. Z powodu zmienności czynników o charakterze popytowym i podażowym skłonność inwestorów do podejmowania ryzyka inwestycyjnego znacznie zmalała. Dodatkowo, trwająca za naszą wschodnią granicą wojna niesie za sobą szereg trudnych do przewidzenia ryzyk. Najpoważniejszym z nich jest ryzyko eskalacji wojny w Ukrainie lub rozszerzenie się jej na inne terytoria. W perspektywie krótkoterminowej, poważnym ryzykiem wymienianym przez ekspertów rynku jest ryzyko związane z obciążeniem budżetu państwa obietnicami wyborczymi, ekspansywna polityka fiskalna, brak widocznego kierunku polityki pieniężnej powiązane z utratą wiarygodności Banku Centralnego, pogarszający się stan finansów publicznych i brak przejrzystości w wydatkach budżetowych. To wszystko w dłuższej perspektywie może przełożyć się na konflikt z UE ograniczyć dostęp do funduszy unijnych i przełożyć się na niewystarczający poziom inwestycji, a co za tym idzie na długotrwałe obniżenie potencjału wzrostu gospodarczego Polski. Wśród wyzwań na kolejne lata należy również wymienić problem demograficzny, który przełoży się na rynek pracy. Podaż pracy będzie przewyższała popyt, a brak długofalowej polityki państwa w tym zakresie może doprowadzić do kryzysu na rynku pracy i załamania się finansów publicznych z powodu obciążenia systemu emerytalnego. Nowymi wyzwaniami dla rynku pracy, równie z dla branży budowlanej, w której pojawi się zapotrzebowanie na nowych specjalistów, będą zrównoważone inwestycje w energooszczędne technologie, OZE (odnawialne źródła energii) i WtE (Waste to Energy).

Przyszłością dla Europy jest rozwój odnawialnych źródeł energii. Jednakże, niskie tempo transformacji energetycznej połączone z wysoką energochłonnością gospodarki oraz ryzykiem wzrostu cen energii może w dalszej perspektywie wpływać na obniżenie krajowego wzrostu gospodarczego. Odnawialne źródła mają ogromny potencjał do obniżenia cen energii i uniezależnienia gospodarek od paliw kopalnych, co jest istotnie również w kontekście bezpieczeństwa Polski i zmiany statusu Rosji w polityce międzynarodowej. W marcu 2022 roku rząd przyjął „Założenia do aktualizacji Polityki energetycznej Polski do 2040 roku”, w zaktualizowanym dokumencie uwzględniono kwestie suwerenności energetycznej, czyli uniezależnienia się Polski od dostaw węgla, gazu i ropy z Rosji. Istotnym elementem strategii jest też zdynamizowanie

rozwoju OZE, infrastruktury sieciowej i magazynowej. Również Polskie Sieci Energetycznych (PSE) w zaktualizowanym planie inwestycyjnym po raz pierwszy uwzględniły, że pod koniec dekady OZE mogą dostarczyć nawet połowę energii elektrycznej. Dane GUS za 2021 roku wskazują, że z OZE uzyskiwanych było zaledwie 15,62 proc. energii, więc będzie to prawdziwa rewolucja. Rolę surowca przejściowego ma pełnić dla Polski nie gaz a węgiel. Niedawny kryzys energetyczny i ceny prądu z nim związane zmusiły również przedsiębiorstwa do modernizacji dotychczasowych źródeł energii i zainwestowanie w OZE.

Walka ze zmianami klimatycznymi będzie dla firm dużym wyzwaniem na najbliższe lata. Wymagać to będzie połączenia celów biznesowych przedsiębiorstw, oczekiwań inwestorów i partnerów rynkowych z ideami zrównoważonego rozwoju (ESG). W odpowiedzi na rosnące wymagania Grupa podjęła szereg działań, które wspierają realizację celów zrównoważonego rozwoju, uważając, że działania skorelowane ze strategią biznesową Grupy w perspektywie długoterminowej przełożą się na budowanie zaufania klientów i tworzeniu trwałej wartości.

W ocenie Zarządu produkty Grupy, a w szczególności konstrukcje pod obiekty halowe i mieszkaniowe, nadal będą zyskiwać w zakresie konkurencyjności cenowej. Wzrost wynagrodzeń w sektorze budowlanym w długoterminowej perspektywie jest trendem 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. Jednocześnie, przez produkcję elementów w kontrolowalnych, powtarzalnych warunkach – jakość jest znacznie wyższa w stosunku do budownictwa tradycyjnego.

Na dzień 30 czerwca 2023 aktywa Grupy wynosiły 1 459 049 tys. zł i były wyższe o 88 133 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku i wyższe o 134 139 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2022. Zwiększona wartość aktywów ogółem na koniec I półrocza 2023 roku jest głównie spowodowana wzrostem aktywów obrotowych, które na koniec czerwca 2023 roku wynosiły 972 616 tys. zł, co stanowi wartość wyższą o 108 424 tys. zł od wartości aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz wyższą o 58 282 tys. zł od wartości aktywów obrotowych na dzień 30 czerwca 2022 roku.

Główne przyczyny wzrostu to zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności i wzrost wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosiły 391 185 tys. zł i były wyższe o 36 727 tys. zł od stanu na 31 grudnia 2022 i wyższe o 64 641 tys. zł od stanu na 30 czerwca 2022 roku. Wzrost należności wynika w znacznej mierze ze zmiany oczekiwań klientów w zakresie wydłużenia terminów płatności, jak również zaangażowania się przez Grupę w inne formy rozliczania się z klientem np. poprzez partycypację w zyskach danych projektów.

W tym samym czasie poziom gotówki uległ zwiększeniu o 44 974 tys. zł tj. o 37,64 proc. w stosunku do poziomu z końca 2022 roku. Na koniec czerwca 2023 roku Grupa posiadała na kontach 164 470 tys. zł, co stanowiło wzrost o 20 360 tys. zł w stosunku do stanu na koniec czerwca 2022 roku.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 30 czerwca 2023 roku były niższe o 11 007 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2022 roku i wynosiły 189 597 tys. zł oraz były niższe o 15 775 tys. zł od zobowiązań długoterminowych na 30 czerwca 2022 roku. Spadek wartości zobowiązań długoterminowych był spowodowany głównie zmianą stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co zostało szerzej opisane w noce 12 do sprawozdania finansowego.

Dług netto na koniec czerwca 2023 roku wyniósł 116 200 tys. zł i był wyższy w porównaniu z końcem 2022 roku, kiedy to wyniósł 87 909 tys. zł. Zadłużenie Grupy wzrosło głównie w części krótkoterminowej i jest konsekwencją zwiększenia się zapotrzebowania na kapitał obrotowy w Grupie.

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 5proc. wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki Dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółka z Grupy Pekabex S.A. zawarła w pierwszym półroczu 2023 roku oraz w okresie od dnia 1 lipca 2023 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.



Osiedle PFR Nieruchomości, Toruń

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
10 marca 2023	Konsorcjum NDI S.A., NDI Sopot S.A., PGZ Stocznia Wojenna sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa obiektów kubaturowych: hali kadłubowej, hali produkcyjnej oraz budynku socjalno-administracyjnego z zagospodarowaniem terenu, rozbudową i przebudową nabrzeża, placów składowych i dróg wewnętrznych wraz z budową, przebudową i likwidacją infrastruktury technicznej towarzyszącej oraz rozbiórką istniejących zadaszeń na terenie PGZ Stocznia Wojenna sp. z o.o. w Gdyni przy ul. Śmidowicza 48.	1%	PLN
13 marca 2023	PTB Nickel sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest realizacja konstrukcji inwestycji pt. "budowa zakładu produkcyjnego JOSERA Petfood sp. z o.o. w Paproci koło Nowego Tomyśla.	3%	PLN
28 marca 2023	Azurite Poland Propco II Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej o powierzchni około 10 369 m ² wraz z towarzyszącą infrastrukturą położoną we Wrocławiu.	2%	PLN
31 marca 2023	Dechant hoch und ingenieurbau GMBH	Przedmiotem umowy jest produkcja, dostawa betonowych elementów prefabrykowanych na inwestycje realizowaną w m. Gubin.	1%	EUR
22 maja 2023	Prosperpro Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa obiektów centrum logistycznego z częścią usługową, w skład, którego wchodzi obiekty magazynowe i spedycyjne, budynki biurowo-socjalne oraz obiekt usługowo-handlowy, portiernia kontenerowa, zbiornik przeciwpożarowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowane w Czechowicach Dziedzicach.	2%	PLN

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
24 maja 2023	MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie "pod klucz" budynku magazynowo-produkcyjno-biurowego o symbolu C0 o powierzchni ok. 32.670 m ² wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną.	4%	EUR
3 czerwca 2023	Tasbud Sverige AB	Przedmiotem umowy jest budowa 154 mieszkań w formule zaprojektuj i wybuduj w Kokillbacken, Kungsängen, gmina Upplands Bro, Szwecja.	6%	SEK
6 czerwca 2023	Gmina Miasta Kołobrzeg	Przedmiot umowy jest budowa parkingu wielopoziomowego przy ul. Kamiennej w Kołobrzegu.	2%	PLN
27 czerwca 2023	Citylink Wrocław II Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku we Wrocławiu wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przebudową przyłącza gazowego oraz budową zjazdu na drogę publiczną oraz wykonaniem innych robót zgodnie z projektem.	3%	PLN
1 sierpnia 2023	Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w technologii prefabrykowanej wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i pracami towarzyszącymi, w tym rozbiórką budynków.	4%	PLN
3 sierpnia 2023	Telemond sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku produkcyjnego w Kostrzynie nad Odrą z częścią magazynową, biurową oraz socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu z przeznaczeniem na lakiernię.	2%	PLN
4 września 2023	Bojanowicz Investments sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest realizacja zadania inwestycyjnego pod nazwą "Faza I budowy BI Park Radom".	3%	PLN
5 września 2023	PUTKA sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie robót projektowych oraz budowlanych w zakresie rozbudowy hali produkcyjnej wraz z parkingiem wielopoziomowym oraz częścią socjalno-biurową oraz przebudową uzbrojenia i utwardzeń terenów zewnętrznych.	2%	PLN

* do 20 kwietnia 2023 roku wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2021 roku, po tej dacie wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2022 roku.

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

Portfel zamówień (backlog) zawiera zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 czerwca 2023 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 oraz Betbygg Sverige AB. Portfel zamówień zawiera także planowane* oraz szacowane** przychody z inwestycji Apartamenty Casa Baia na Helu oraz Osiedle Ja_Sielska III w łącznej wartości 103 962 tys. zł, w tym 50 262 tys. zł do realizacji w roku 2023 i 53 700 tys. zł do realizacji w roku 2024. 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 2023 roku wyniosła 990 152 tys. zł w tym do realizacji w roku 2023: 762 639 tys. zł, podczas gdy na koniec czerwca 2022 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 1 121 673 tys. zł, w tym do realizacji w 2022 roku 812 226 tys. zł.

Spadek portfela zamówień na 30 czerwca 2023 Grupy Pekabex, w odniesieniu do okresów porównawczych, odzwierciedla sytuację w branży budowlanej w Polsce. Duża zmienność czynników o charakterze popytowym i podażowym przełożyła się na zahamowanie inwestycji, co jest szczególnie widoczne w segmencie budownictwa mieszkaniowego. W okresie niestabilności makroekonomicznej Grupa skupiła się na pozyskaniu nowych rentownych kontraktów i utrzymaniu rentowności realizowanych już projektów. W okresie pierwszych sześciu pierwszych miesięcy 2023 roku średnia rentowność ze wszystkich segmentów wyniosła 13,1 proc., w analogicznym okresie 2022 roku było to 8,8 proc.

* Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich

** Przychody szacowane – na podstawie założeń budżetowych Grupy

3.2. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

Projekt deweloperski JA_SIELSKA realizowany jest na poznańskich Podolanach – dzielnicy, której rozwój ukierunkowany jest na planistyczne przekształcenie z funkcji niegdyś częściowo industrialnej na funkcję mieszkalną. Obszar jest doskonale skomunikowany, w bliskim otoczeniu znajdują się liczne obiekty infrastruktury usługowej, udogodnienia oraz tereny rekreacyjne, w tym jezioro – Rusałka. Przedsięwzięcie prowadzone jest od 2017 roku, dotychczas wybudowano 6 budynków i oddano do użytkowania ponad 160 lokali mieszkalnych, w dwóch etapach. Osiedle zostało zwycięzcą XIII edycji TOPBUILDER 2021. Zaplanowana jest realizacja razem 6 etapów inwestycji, tj. 16 budynków, w których powstanie



Wizualizacja inwestycji JA_Sielska III, Poznań

blisko 700 funkcjonalnych mieszkań o zróżnicowanych układach oraz metrażach. Obecnie trwa budowa 3 etapu, w ramach którego wybudowane zostaną 124 lokale o powierzchni 6.500 m², w 3 budynkach. Pod terenem zaprojektowano halę garażową przeznaczoną do parkowania blisko 200 pojazdów, dostosowaną do obsługi samochodów z napędem elektrycznym. Oddanie nieruchomości do użytkowania przewidywane jest na III kwartał 2024 roku. W przestrzeniach wspólnych zaplanowano miejsca do sąsiedzkich spotkań oraz plac zabaw dla dzieci. W projekcie zaplanowano intensywne zagospodarowanie terenu zielenią, w tym rodzimymi gatunkami drzew. Na dzień 30 czerwca 2023 roku 53 proc. mieszkań została już zarezerwowana bądź sprzedana.

Spółka ubiega się o pozwolenia na budowę kolejnych etapów inwestycji, w których powstanie odpowiednio około 150, 110, 130 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 18 000 m². Przewiduje się estetyczne oraz komunikacyjne połączenie wszystkich projektowanych zadań inwestycyjnych – zarówno w terenie, jak i pod poziomem gruntu, poprzez łączenie hal garażowych. W ramach współpracy z miastem uzgodniono również partycypację przy przebudowie układu drogowego ul. Jasielskiej, w tym wybudowanie ronda na załamaniu ulicy.

Budynki na osiedlu JA_SIELSKA powstają z elementów prefabrykowanych. Elementy konstrukcyjne nadziemna – ściany oraz stropy – produkowane są w fabrykach należących do GK Pekabex. Szybki montaż obiektów w technologii nowoczesnej prefabrykacji skraca budowę o około 30proc. Generalnym wykonawcą inwestycji jest pion wykonawstwa GK Pekabex. Skupienie kluczowych obszarów kompetencji w obrębie podmiotów należących do tej samej grupy kapitałowej pozwala na optymalizację kosztów, agregację marży oraz sprawną i profesjonalną realizację przedsięwzięć deweloperskich.

Inwestycja Origin w Mechelinkach

Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. („Origin”) umowę inwestycyjną dotyczącą 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 Centrum Rehabilitacji ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa jest odpowiedzialna m. in. za proces deweloperski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin. Strony będą dążyły do sfinansowania inwestycji kapitałem dłużnym. Niezbędny wkład własny strony wniosą w proporcji 45 proc. Origin, 55 proc. Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50 proc. 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.

Apartamenty Origin powstają w unikatowej lokalizacji w Mechelinkach – na wzgórzu, z którego roztacza się piękny widok na morze, oddalone zaledwie o 180 m od działki. Zaprojektowano 2 budynki apartamentowe ze 106 lokalami o zróżnicowanych metrażach. Wszystkie lokale będą wykończone i częściowo wyposażone.

Centrum ReVital obejmować będzie 62 pokoje, ponad 1 000 m² powierzchni rehabilitacyjnej wyposażonej w najnowocześniejsze urządzenia oraz sale programu Origin ReVital z basenem, aqua-fitness, obszerną kuchnią i restauracją. Programy kompleksowej rehabilitacji i terapii adresowane będą do osób ze schorzeniami neurologicznymi i ortopedycznymi.

Apartamenty ReVital będą znajdowały się w budynku przylegającym do Centrum ReVital z 58 apartamentami dla aktywnych seniorów, 24-godzinną recepcją oraz klubem dla mieszkańców. Wszystkie apartamenty będą wykończone i wyposażone. Obsługa mieszkańców będzie prowadzona w formule assisted living odpowiednio do indywidualnych potrzeb. W połowie października 2022 roku zostały rozpoczęte roboty budowlane, obecnie trwają prace wykończeniowe w budynku A i B oraz prac na terenach zewnętrznych. Został zakończony stan surowy otwarty budynku C. Planowany termin zakończenia inwestycji dla budynku A i B to przełom 2023 i 2024 roku, a budynki C i D to sierpień 2024 roku. Na koniec czerwca 2023 zarezerwowanych bądź sprzedanych było 83 proc. Apartamentów Origin oraz 26 proc. apartamentów ReVital.

Osiedle Neonowe przy ul. Katedralnej w Częstochowie

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



Wizualizacja inwestycji Osiedle Neonowe, Częstochowa

W dniu 7 lipca 2022 uzyskano zamienne pozwolenie na budowę pierwszego etapu, w drugim i trzecim kwartale roku 2022 trwały prace nad projektem wykonawczym, a także projektem warsztatowym pod produkcję prefabrykatów, gdyż inwestycja w znakomitej części zrealizowana będzie przy użyciu „Systemu Pekabex® Budynki Mieszkalne”. Osiedle Neonowe podlegać będzie certyfikacji BREEAM oraz certyfikacji „Obiekt Bez Barrier” Fundacji Integracja – zarówno proces projektowania, jak i realizacji poddany jest wielokryterialnej ocenie

uwzględniającej restrykcyjne wymogi i kryteria, których zaimplementowanie pozytywnie wpływa na środowisko, a także ułatwi codzienne funkcjonowanie osób o ograniczonej możliwości poruszania się lub przemieszczających się z małymi dziećmi. Osiedle Neonowe realizuje ideę zrównoważonego budownictwa. Budynki, które powstaną w ramach tej inwestycji będą komfortowe dla mieszkańców, zakładając dostępność architektoniczną budynku i odpowiedzialność społeczną inwestycji. Na wszystkich etapach życia budynków zostały uwzględnione metody oszczędzania zasobów naturalnych, zakładając poszanowanie klimatu i dbałość o przyszłe pokolenia. Realizacja inwestycji Osiedle Neonowe

wpisuje się także w założony przez władze miasta program rewitalizacji obszaru częstochowskiego starego miasta, które wkrótce ma stać się lokalnym centrum życia kulturalnego i biznesowego.

Pod koniec drugiego kwartału 2022 rozpoczęto sprzedaż mieszkań i lokali usługowych; na koniec czerwca 2023 roku sprzedanych lub zarezerwowanych było 29 proc. lokali. Z początkiem stycznia 2023 rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków Osiedla Neonowe – uzupełnienie pierzei ulicy Katedralnej. W sierpniu 2023 roku zakończono prace stanu zerowego i aktualnie trwają montaż nadziemna. Zakończenie pierwszego etapu inwestycji planowane jest na drugi kwartał 2024.

Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesiu

Z końcem 2022 roku zakończone zostały wszelkie prace wykończeniowe i na początku stycznia 2023 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. W połowie lutego 2023 roku rozpoczęto podpisywanie umów przenoszących własność lokali. Na koniec marca 2023 roku sprzedanych bądź zarezerwowanych było około 95proc. lokali. W ramach inwestycji powstało 40 niezależnych apartamentów od 59 do 94 m², każdy z własnym ogródkiem (łącznie ponad 3 000 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej).

Casa Fiore jest nowoczesnym osiedlem zlokalizowanym w warszawskiej dzielnicy Wawer, która stanowi zielony ogród stolicy. W ramach inwestycji powstały apartamenty dwu i trzykondygnacyjne łączące w sobie zalety nowoczesnej technologii budowlanej ze spokojem okolicznej przyrody. W pobliżu lokalizacji osiedla znajduje się szybka komunikacja szynowa do centrum Warszawy oraz obiekty użyteczności publicznej, takie jak placówki edukacyjne, lokale usługowe, czy obiekty ochrony zdrowia. Sąsiedztwo lasów, parków oraz szlaków rowerowych również sprzyja atrakcyjności inwestycji. Na dzień 30.06.2023 rok 95 proc. lokali w ramach ukończonej inwestycji zostało sprzedanych. W dniu publikacji raportu sprzedaż mieszkań na osiedlu Casa Fiore została zakończona.

Apartamenty Casa Baia na Helu

W ramach realizowanej inwestycji powstaje nowoczesny budynek, w którym znajduje się 68 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniesie około 3 100 m². Inwestycja zlokalizowana jest w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraż oferowanych apartamentów wynosi od 25 do 93 m², a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane są apartamenty z antresolami. Przy realizacji tej inwestycji zastosowane są prefabrykowane ściany trójwarstwowe wyprodukowane w fabryce w Poznaniu oraz w Gdańsku oraz jednowarstwowe w technologii 2F (typu podwójny „Filigran”) z zakładu w Gdańsku. Prace budowlane zostały rozpoczęte w drugim kwartale 2022 roku, budowa została zakończona w sierpniu 2023, natomiast planowany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie wyznaczono na czwarty kwartał 2023 roku.



Wizualizacja inwestycji Casa Baia, Hel

Budynek Casa Baia posadowiony jest poniżej poziomu morza, mimo to Grupa jako jedyny inwestor w Helu, zdecydowała się na wybudowanie podziemnej hali garażowej. Wymagało to zastosowania innowacyjnych rozwiązań projektowych z uwzględnieniem prac budowlanych w wyjątkowo trudnych warunkach. W sierpniu 2022 roku udało się zakończyć wykonywanie płyty i ścian fundamentowych w technologii białej wanny. Aktualnie prowadzone są ostatnie prace

wykończeniowe w lokalach mieszkalnych oraz w częściach wspólnych, n. montaż zabudów meblowych, malowanie oraz montaż elementów dekoracyjnych. Rozpoczęto wykańczanie wybranych lokali pod klucz. W I kwartale 2022 rozpoczęto przedsprzedaż lokali, na koniec czerwca 2023 roku sprzedanych, bądź zarezerwowanych było około 39 proc. lokali.

Apartamenty Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku

Inwestycja będzie polegała na wybudowaniu 10 budynków zakwaterowania turystycznego w miejscowości Wrzosowo, gm. Kamień Pomorski. Działki, na których zrealizowane zostanie przedsięwzięcie, położone są około 1 km od nadmorskiej linii brzegowej w Dziwnówku – znanego letniego kąpieliska nad Bałtykiem.

W pierwszym etapie inwestycji wybudowanych zostanie 5 budynków z pulą 131 apartamentów wakacyjnych o łącznej powierzchni około 5 700 m², przeznaczonych na sprzedaż. Na terenie zaprojektowano liczne atrakcje i udogodnienia dla

właścicieli lub użytkowników lokali. W zamkniętym kompleksie znajdzie się m.in. boisko do siatkówki plażowej, bulodrom, plac zabaw dla dzieci młodszych, osobny plac zabaw dla dzieci starszych z małpim gajem, altana do spotkań z paleniskiem do grillowania, miejsca do parkowania rowerów, w tym zadaszona wiata z ładowarką dla rowerów elektrycznych. Projekt powstał z myślą o ludziach, którzy lubią nadmorski klimat, a jednocześnie docenią całoroczne atrakcje, takie jak: kryty basen, sauna, jacuzzi, siłownia, sala zabaw dla dzieci, recepcja.

W jednym z budynków cała kondygnacja parteru przeznaczona zostanie na strefę rekreacyjną z basenem, siłownią, sauną, jacuzzi oraz salką zabaw dla dzieci. Do budynku przylegać będzie zewnętrzny taras z brodzikiem oraz leżakami.

Rozpoczęcie budowy ma nastąpić w czwartym kwartale 2023 roku. Oddanie do użytkowania pierwszego etapu kompleksu wakacyjnego zaplanowane jest na koniec 2024.

Apartamenty Stadtvilla w Falkensee

Z dniem 23 listopada 2021 roku Grupa zawarła ze spółką prawa niemieckiego FORIS Gründungs GmbH umowę zakupu 100proc. udziałów w spółce prawa niemieckiego Falkenseer Gärten FEA GmbH. Nowo zakupiona spółka jest dedykowana do działalności deweloperskiej. Nabycie udziałów Falkenseer Gärten FEA GmbH wpisuje się w strategię ekspansji oraz rozwoju deweloperskiej linii biznesowej Grupy również na terenie Niemiec. W ramach tej inwestycji powstaną na przedmieściach Berlina dwa budynki wielorodzinne o podwyższonym standardzie tj. dwupiętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każdy o metrażu od 47 do 96 m² z nadziemnymi miejscami postojowymi. Projekt uzyskał już pozwolenie na budowę na oba budynki. Aktualnie trwa uzyskiwanie stosownych pozwoleń i licencji przez inwestora oraz przygotowanie dokumentacji do rozpoczęcia sprzedaży. Budowa rozpoczęła się w sierpniu 2023 roku, a jej zakończenie realizacji przewiduje się na przełom pierwszego i drugiego kwartału 2024 roku.

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

Z udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny danych wynika, że PKB dla Polski (w cenach stałych, wyrównany sezonowo) zmniejszył się w drugim kwartale 2023 roku o 3,7 proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem 2023 roku i był niższy niż przed rokiem o 1,3 proc. Ekonomisci jednak mają optymistyczne nastroje i prognozują, że rok cały rok 2023 zakończy się wzrostem PKB. Mimo, że drugi kwartał 2023 roku wyznaczył najniższą roczną dynamikę w tym cyklu to w kolejnych kwartałach przewiduje się powrót do dodatniej dynamiki PKB w ujęciu r/r. Zdaniem komentatorów rynku głównym motorem wzrostu gospodarczego będzie wzrost konsumpcji oraz ożywienie inwestycji, nie tylko tych związanych z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych. Do głównych ryzyk, które będą kształtować gospodarkę w ujęciu krótko i średnioterminowym należy zaliczyć oprócz czynników globalnych, również to jak kształtuje się inflacja w kolejnych kwartałach oraz na jakim poziomie będą stopy procentowe.

Według wstępnych danych z GUS, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) w czerwcu 2023 roku była wyższa o 1,5 proc. w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku oraz wyższa o 7,6 proc. w stosunku do maja 2023 roku. W okresie styczeń-czerwiec 2023 roku, zwiększenie produkcji, w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, odnotowano dla podmiotów zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 10,8 proc. oraz wykonujących roboty budowlane specjalistyczne – o 6,6 proc., natomiast zmniejszenie wystąpiło wśród jednostek zajmujących się wznoszeniem budynków – o 5,3 proc. Grupa realizuje projekty głównie z zakresu wznoszenia budynków, pozostałe projekty stanowią nieznaczny udział w portfolio Grupy. Sektor budowlany wchodzi w tendencję wzrostową, w okresie styczeń-czerwiec 2023 roku, w porównaniu do analogicznego okresu ub.r., odnotowano wzrost produkcji budowlano-montażowej w zakresie robót inwestycyjnych – o 13 proc.

Rok 2023 jest trudnym okresem dla firm działających na rynku budowlanym. Spowolnienie w tym sektorze jest odczuwalne, co wiąże się z trudnościami w pozyskaniu nowych zleceń oraz walką cenową i trudnością w utrzymaniu rentowności prowadzonych projektów. Na branżę budowlaną wpływają obecnie negatywnie przede wszystkim nadzwyczajny wzrost cen w latach 2021-22, który mimo wyhamowania cen w 2023 roku, nie przestał być problemem i będzie to wyzwanie dla firm jeszcze w kolejnych kwartałach. Drugie zjawisko to dekonunktura gospodarcza, związana m.in. z wyhamowaniem inwestycji, która powoduje spadek przychodów firm budowlanych. Spadające przychody oraz wysokie koszty powodują, że rentowność firm znajduje się pod bardzo dużą presją.

Sektor budowlany jest zróżnicowany i kondycja firm działających w tym segmencie gospodarki zależy od specjalizacji i dywersyfikacji portfela realizowanych zamówień. Duże firmy mają większe możliwości kreowania marży i dopasowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Mają też większe możliwości pozyskania finansowania z zewnątrz. W trudniejszej sytuacji są średnie i małe przedsiębiorstwa, z których wiele może się nie utrzymać na rynku. W I połowie 2023

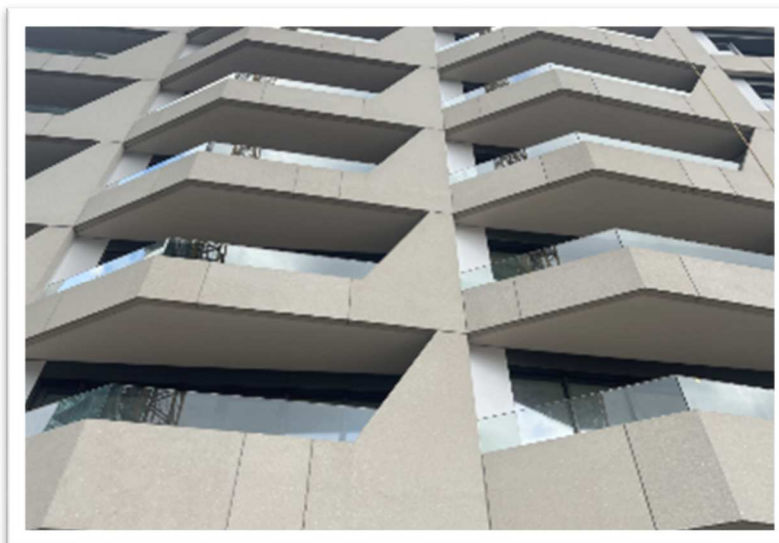
roku zanotowano skokowy wzrost liczby zgłoszonych upadłości firm z branży budowlanej, głównie dotyczących mniejszych i o niezdywersyfikowanym portfelu firm. Działy gospodarki o największej liczbie postępowań to przetwórstwo przemysłowe 25,96 proc. i właśnie budownictwo 15,38 proc.

Według ekspertów z firmy analitycznej Spectis do najważniejszymi czynnikami kształtującymi dynamikę polskiego budownictwa w najbliższych latach będą:

- granty i pożyczki na realizację polityki spójności w ramach budżetu UE na lata 2021-2027 oraz w ramach unijnego Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększenia Odporności,
- aktualizacja Programu Budowy Dróg Krajowych,
- aktualizacja Krajowego Programu Kolejowego,
- Konieczność transformacji energetycznej polskiej gospodarki, w tym realizacja programu Czyste Powietrze oraz konieczność ograniczenia emisyjności polskiej gospodarki zgodnie z celami Europejskiego Zielonego Ładu oraz pakietu „Fit for 55”,
- program Bezpieczny Kredyt 2 proc. i związane z nim ożywienie na rynku kredytów mieszkaniowych,
- ożywienie w budownictwie przemysłowo-magazynowym,
- ożywienie w budownictwie o charakterze militarnym.

Rynek budowlany w Niemczech

Dane dotyczące Produktu Krajowego Brutto Niemiec z drugiego kwartału 2023 roku wskazują, że największa gospodarka Europy jest w fazie stagflacji. W II kwartale 2023 roku w porównaniu do I kwartału 2023 roku, niemiecki produkt krajowy brutto nie zmienił się, a w porównaniu z II kwartałem ubiegłego roku był niższy o 0,6 proc. Prognozy Agencji Bloomberg przewidują podobny scenariusz dla niemieckiej gospodarki na trzeci kwartał 2023. W IV kwartale 2022 roku produkcja gospodarcza spadła o 0,4 proc., a w I kwartale 2023 roku o 0,1 proc. w porównaniu do analogicznych kwartałów poprzedniego roku. Taką sytuację gospodarczą ekonomiści zdefiniowali jako techniczną recesję. Eksperti jednak nie zakładają scenariuszy recesyjnych, ponieważ nie we wszystkich sektorach gospodarki tendencje są negatywne, i tak w dwóch bardzo ważnych gałęziach niemieckiej gospodarki wyniki II kwartału 2023 roku są dodatnie: w przemyśle przetwórczym wartość dodana brutto wzrosła o 0,1 proc, budownictwo również zdołało nieznacznie wzrosnąć (+0,2 proc.). Gospodarkę Niemiec w ostatnim okresie kształtowały utrzymująca się inflacja, wyższa od średniej z ostatnich lat (stopa inflacji CPI w Niemczech wyniosła w czerwcu 2023 roku 6,4 proc.). Dotkliwie dla niemieckiej gospodarki są również utrzymujące się wysokie ceny surowców energetycznych i energii. Od czerwca 2022 roku do czerwca 2023 roku ceny paliw stałych wzrosły o 26,6 proc. r/r i gazu ziemnego o 20,8 proc. r/r. Powyżej średniej wzrosły również ceny energii elektrycznej (+10,5 proc.) i ciepła sieciowego (+9,3 proc.). Rozwój gospodarczy jest hamowany także przez słaby popyt zagraniczny i podwyżkę stóp procentowych.



Hamburg Strandkai, Niemcy

Branża budowlana w Niemczech przeżywa podobne problemy do polskiej. Szczególnie mocno jest to zauważalne na rynku budownictwa mieszkaniowego. W wyniku gwałtownego wzrostu kosztów budowy i wyższych stóp procentowych, w połączeniu z utrzymującą się wysoką inflacją wiele projektów budownictwa mieszkaniowego staje się nieopłacalnych, więc rozpoczęcie inwestycji jest odkładane w czasie lub inwestorzy wycofują się całkowicie z ich realizacji. Widocznym tego symptomem jest spadająca od początku roku ilość wydawanych pozwoleń na budowę. Czynnikiem mocno

hamującym inwestycje na rynku mieszkaniowym są również pogarszające się warunki finansowania inwestycji. Stopy procentowe dla budownictwa wzrosły trzykrotnie. Problem nie dotyczy wyłącznie budownictwa mieszkaniowego, ale również infrastruktury lądowej, w tym dróg, tuneli czy linii kolejowych. Wyraźnie odczuwalny jest spadek wydatków publicznych na inwestycje.

Branża budowlana jest miernikiem sytuacji gospodarczej w Niemczech oraz bardzo ważną gałęzią przemysłu, aż 12,3 proc. niemieckiego PKB przeznaczane jest na inwestycje budowlane. Corocznie w produkcję budowlaną inwestowane są środki wysokości 380 mld euro. Jak podaje niemiecki Instytut für Wirtschaftsforschung (Instytut Badań nad Gospodarką) branża budowlana w Niemczech zatrudnia ponad 2,6 mln pracowników (dane 2022). Pomimo obecnych trudności niemieckiej gospodarki finanse publiczne, a także niskie zadłużenie sektora prywatnego, które wyróżnia się wśród europejskich krajów, zapewniają większe pole manewru, niż ma większość innych gospodarek Starego Kontynentu. Niemieckie budownictwo jest silnie skorelowane z koniunkturą gospodarczą, należy więc oczekiwać poprawy wskaźników z tego sektora wraz z ożywieniem całej gospodarki.

Rynek niemiecki jest perspektywnym rynkiem dla Grupy Pekabex. Udział przychodów systematycznie wzrasta i stanowi 11 proc. w przychodach ogółem za pierwsze sześć miesięcy 2023 roku. Po wielu latach obecności na rynku niemieckim w charakterze podwykonawcy, Grupa dokonała akwizycji fabryki produkującej prefabrykaty betonowe, zakupiła również spółkę prawa niemieckiego realizującą inwestycję budowy mieszkań pod Berlinem. Grupa zdecydowała się również na rozwój swojej działalności w charakterze generalnego wykonawcy na rynku niemieckim. Rozwój działalności na rynku niemieckim wpisuje się w realizację strategii dywersyfikacji geograficznej Grupy. Na przestrzeni ostatnich lat Grupa realizowała na terenie Niemiec wiele ambitnych kontraktów m.in. obiekty kubaturowe np. serwerownię (data center) we Frankfurcie, infrastrukturalne takie jak tubingi do sektora tunelowego (Berlin) oraz projekty dla budownictwa usługowego i użyteczności publicznej z użyciem betonu architektonicznego w Berlinie, Hamburgu i Monachium.

Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Jak podaje firma analityczna PMR w swoim raporcie zatytułowanym „Rynek prefabrykacji betonowej w Polsce. 2022” wartość rynku prefabrykacji betonowej w kraju w 2021 roku wyniosła 5 315 mln zł i wzrosła w okresie 2017-2021 roku o 80 proc. Z danych za 2020 rok wynikało, że na rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce działało łącznie 240 firm, z czego pierwszych 15 to 40 proc. udział w całym rynku. Jak podaje firma analityczna Spectis w swoim raporcie „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2023-2028”, największym producentem prefabrykatów pozostaje Grupa Pekabex, której udział w produkcji 50 analizowanych firm z branży w 2021 roku wzrósł z 18,5 proc. do 24,6 proc. Dynamika rynku prefabrykacji w 2021 roku wyniosła aż 31 proc. r/r w ujęciu nominalnym, która to z uwagi na ok. 25 proc. wzrost cen produktów przełożyła się na ok. 6 proc. wzrost w ujęciu realnym. Analitycy Spectis szacują, że w latach 2023-2024 wartość rynku prefabrykacji oscylować będzie wokół 4,6 mld zł, a w 2025 roku wartość rynku powinna przekroczyć 5 mld zł natomiast do 2028 roku może sięgnąć 6 mld zł.

Od dekady sektor prefabrykacji konsekwentnie powiększa swój udział w gospodarce, zarówno w odniesieniu do wartości PKB jak i wartości rynku budowlanego (z wyjątkiem słabszych lat 2019-2020). W porównaniu z krajami skandynawskimi czy rynkiem niemieckim, wciąż jest to jednak udział niewielki, co świadczy o dużym potencjale dla dalszych wzrostów. Eksperti prognozują, że w kolejnych latach rynek prefabrykacji doświadczy dalszych wzrostów. Przewidywania wskazują, że wartość rynku do 2027 roku wzrośnie o kolejne 45 proc. Jest to skorelowane również z rosnącym zainteresowaniem technologią prefabrykacji w krajach zachodnioeuropejskich, a przede wszystkim skandynawskich, gdzie według obecnych szacunków, prefabrykacja stanowi 40-50 proc. udziału w rynku budowlanym. Ciężka prefabrykacja betonowa jest bowiem polskim produktem eksportowym. Jak podaje PMR, eksport tego rodzaju wyrobów od paru lat jest w silnym trendzie rosnącym, a 2021 rok okazał się rekordowy dla eksportu prefabrykowanych elementów konstrukcyjnych dla budownictwa lub inżynierii lądowej bądź wodnej z cementu, betonu lub ze sztucznego kamienia (blisko 40 proc. r/r). Pod względem wartości był to też najlepszy wynik w historii (800 mln zł). Dla porównania, wartość eksportu w latach 2017-2020 oscylowała w granicach 510-580 mln zł. Głównymi odbiorcami prefabrykatów z Polski są Szwecja, Niemcy i Dania. Daje się zauważyć, że w wyniku wyraźnego spadku popytu na krajowym rynku oraz osłabiającego się złotego, część największych producentów prefabrykacji zwiększa swoją aktywność eksportową.

Przewiduje się, że obserwowany obecnie silny wzrost kosztów w budownictwie jeszcze przyspieszy proces rozwoju projektów budowlanych, realizowanych w tej technologii. Branża budowlana stoi bowiem przed jednym z większych wyzwań, jakim jest dostosowanie się do dynamicznych wzrostów kosztów budowy. Odpowiedzią na to może stać się nowoczesna prefabrykacja. Redukcja liczby pracowników na budowach, znaczące skrócenie długości procesu inwestycyjnego w stosunku do tradycyjnych metod nawet o 40 proc. oraz większa odporność projektów realizowanych w technologii prefabrykacji na gwałtowne i niespodziewane wzrosty cen surowców i materiałów, wynikająca z krótkich terminów realizacji zleceń, są kluczowymi czynnikami przewagi konkurencyjnej prefabrykacji w dobie wyzwań związanych z optymalizacją kosztową. Zastosowanie technologii prefabrykacji pozwala również na wypracowanie standardu poszczególnych elementów z zachowaniem ich najwyższej jakości, co przekłada się na powtarzalność rozwiązań architektonicznych, technicznych i organizacyjnych. To wszystko wpływa na skrócenie cyklu operacyjnego, a więc i wzrost wskaźnika rentowności inwestycji deweloperskich. Prefabrykacja daje także możliwość znacznego ograniczenia

zatrudnienia i ryzyka związanego z niską jakością pracy niewykwalifikowanych pracowników. Na budowę przyjeżdżają gotowe elementy, wytwarzane w zakładach produkcyjnych, co umożliwia ograniczenie do minimum liczby osób zaangażowanych w sam proces wznoszenia budynków, a co za tym idzie - ograniczenie ryzyk związanych z BHP. Ważnym czynnikiem ograniczającym działalność wielu branż jest cena energii. Sama produkcja ciężkich prefabrykatów betonowych nie należy do szczególnie energochłonnych procesów, jednak produkcja materiałów używanych do wyprodukowania elementów prefabrykowanych już tak (cement, stal, etc.). Wzrost kosztów energii może mieć w związku z tym nieznaczący, w ocenie Zarządu, negatywny wpływ na rozwój rynku.

W Europie coraz silniejsze są trendy związane z zapobieganiem negatywnym skutkom zmian klimatycznych. Ze szczególnym naciskiem na promowanie zrównoważonego budownictwa. Jest to powiązane z nowymi przepisami Unii Europejskiej, które w jeszcze większym stopniu, niż dotychczas, będą prowadziły do stosowania innowacyjnych i efektywnych energetycznie technologii przy wznoszeniu budynków. Nowoczesna prefabrykacja betonowa jest odpowiedzią na te kwestie. Zaletą budowy w tej technologii jest możliwość zastosowania szeregu rozwiązań proekologicznych sprawiających, że powstające budynki są bardziej efektywne energetycznie i wpisują się w ideę zrównoważonego budownictwa. Ma to znaczenie w dobie poszerzającej się świadomości odpowiedzialności społecznej i klimatycznej inwestorów i klientów końcowych. Rosnące oczekiwania rynku w tym zakresie wymuszają na branżę budowlaną zmianę podejścia do procesu budowlanego. Współczesna prefabrykacja wpisuje się w nowe potrzeby rynkowe m. in. dlatego, że zużywa mniej cementu i stali, aniżeli budownictwo tradycyjne, co przyczynia się do zmniejszenia śladu węglowego. Plac budowy, gdzie wykorzystywana jest technologia prefabrykacji, generują mniejszą ilość zanieczyszczeń i odpadów, a możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów realizuje założenia gospodarki obiegu zamkniętego (minimalizacja ilości odpadów i minimalizacja użycia nowych surowców).

W dłuższej perspektywie na rozwój rynku prefabrykacji będą najsilniej wpływały prognozy rozwoju dla budownictwa mieszkaniowego oraz kubaturowego, a także coraz częściej wymieniane, budownictwo inżynieryjne. Wśród czynników, branych pod uwagę przy prognozowaniu rynku prefabrykacji, jest również wpływ wojny w Ukrainie i perspektywy jej szybkiej powojennej odbudowy, gdzie prefabrykacja mogłaby znaleźć szerokie zastosowanie, jako technologia, która pozwala na wznoszenie budynków nawet w czasie o połowę krótszym niż w tradycyjnym budownictwie. Mogłoby to być katalizator rozwoju rynku prefabrykacji betonowej w Polsce. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi prefabrykacji będzie również demografia. Spadek liczby ludzi aktywnych zawodowo sprawi, że preferowane będą rozwiązania wymagające ich mniejszego zaangażowania na budowach. Prefabrykacja ma tutaj przewagę nad innymi technologiami wznoszenia budynków, ponieważ umożliwia ograniczenie liczby pracowników zaangażowanych na placu budowy.

Mając na uwadze obecną sytuację rynkową oraz czynniki i trendy mogące mieć wpływ na przyszły kształt rynku prefabrykacji, Grupa przyjęła strategię dywersyfikacji działalności, rozwijając równoległe trzy linie biznesowe (produkcja prefabrykatów, generalne wykonawstwo oraz działalność deweloperska) oraz zwiększając eksport, zwłaszcza na rynki skandynawskie oraz do Niemiec. Grupa wykorzystuje również dokonaną akwizycję na rynku niemieckim w celu dalszego rozwoju i umocnienia pozycji na tamtejszym rynku. Zarząd Grupy widzi też duży potencjał w inwestycjach w nowoczesne linie technologiczne i automatyzację procesów, co znacząco zwiększa jakość i wydajność produkcji. 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), co ma szczególne znaczenie przy dużych projektach. Dużym atutem Grupy jest także posiadanie pięciu zakładów produkcyjnych w Polsce i jednego w Niemczech, co pozwala wyraźnie zoptymalizować koszty transportu. W długiej perspektywie szansą dla rozwoju prefabrykacji są również inwestycje infrastrukturalne w obszarze rozbudowy krajowej sieci kolejowej. Mają one być współfinansowane w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FENIKS) i Programu „Łącząc Europę” CEF (Connecting Europe Facility) 2021-2027. W planach jest budowa linii kolejowych o długości 1 800 kilometrów do roku 2034, która ma zapewnić komunikację m. in. z Centralnym Portem Lotniczym.

Rozwój budownictwa niemieszkaniowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w 1 kwartale 2023 rok przekazano do eksploatacji 5,4 tys. nowych budynków niemieszkalnych oraz rozbudowano 595 (odpowiednio o 4,5 proc. i 1,8 proc. mniej niż w roku poprzednim). Łączna powierzchnia użytkowa nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych wyniosła 4,5 mln m², o 6,1 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2022 rok. W strukturze oddanej powierzchni przeważały budynki przemysłowe i magazynowe (64,5 proc.). W I kwartale 2023 roku przekazano do użytkowania o 1,1 proc. mniej budynków magazynowych niż w analogicznym okresie poprzedniego roku i o 17,9 proc. więcej budynków przemysłowych. Budownictwo przemysłowo-magazynowe jest największym, ale też najbardziej perspektywicznym segmentem budownictwa niemieszkaniowego.

Początek roku 2023 charakteryzował się mniejszą aktywnością na rynku magazynowym. W I kwartale 2023 roku spowolnienie po stronie wynajmu wraz z ochłodzeniem aktywności budowlanej doprowadziło do zmniejszenia nierównowagi pomiędzy popytem, przy nieznacznym wzroście średniego wskaźnika pustostanów. Jak podaje firma badawcza JLL, decyzje europejskich deweloperów o przesunięciu nowych inwestycji w czasie spowodowały znaczące zmniejszenie wielkości powierzchni w budowie – do 20,7 miliona m², czyli o około 18 proc. mniej niż w I kwartale 2022 roku. Popyt brutto w Polsce w I kwartale 2023 roku osiągnął prawie milion m², czyli około 35 proc. mniej w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Był on głównie skumulowany głównie w Wielkiej Piątce, czyli w Poznaniu, Wrocławiu, Górnym Śląsku, Polsce Centralnej i Warszawie. Nowy popyt dotyczył w większości rynku e-commerce oraz sektor handlowy. Mimo, iż w budownictwie w 2023 roku notowany jest spadek aktywności to wolumen nowej powierzchni magazynowej dostarczony w I kwartale 2023 roku ustanowił kolejny rekord. Do użytku oddano ponad 1,5 miliona m², co jest spowodowane głównie decyzjami inwestycyjnymi podjętymi w latach zwiększonego popytu 2021-2022. Jednakże, otoczenie makroekonomiczne i gospodarcze spowodowało, że procesy decyzyjne dotyczące nowych inwestycji w sektorze zostały odłożone w czasie. Dodatkowym przyczynkiem do tego stały się utrudniony dostęp do finansowania inwestycji oraz wzrost kosztów finansowych.

I kwartał 2023 roku to kontynuacja podwyżek czynszów za wynajem powierzchni magazynowych w Polsce, jednak znacznie spadła dynamika wzrostu. Średnie stawki oferowane w większości lokalizacji parków magazynowo-logistycznych wzrosły średnio o około 2 proc. r/r, w 2022 roku stawki czynszów wzrosły o 20 proc. względem stawek z roku poprzedzającego. Spadek dynamiki wzrostu cen jest spowodowany zmniejszeniem się presji inflacyjnej.

Prognozy wiążą rozwój rynku powierzchni magazynowo-logistycznych z dalszą ekspansją branży e-commerce i rozwojem lekkiej produkcji. Jak podaje GUS, wskaźnik udziału sprzedaży internetowej w handlu ogółem w 2022 roku ukształtował się na poziomie około 11 proc. Eksperti firmy doradczej PMR przewidują, że w 2025 roku udział ten ma wynosić prawie 20 proc. Automatyzacja i postęp procesów technologicznych pozwalają na szybki rozwój produkcji lekkiej w Europie, w tym również w Polsce. Hale dostosowane pod produkcje lekką mogą być zlokalizowane na terenach parków logistycznych, co dywersyfikuje możliwości wykorzystania tych obiektów. W kolejnych latach należy się spodziewać, że większego udziału w strukturze sprzedaży nieruchomości produkcyjnych, również przez wzgląd na rosnące znaczenie trendów nearshoringu (strategia biznesowa, zgodnie z którą firma zleca część swojej pracy do pobliskiego kraju) i friendshoringu (strategia biznesowa, polegająca na współpracy ze sobą sieci dostawców w ramach współpracujących ze sobą polityczne i militarnie państw). Dodatkowo, obserwuje się duże zainteresowanie logistyką miejską, która, jak się prognozuje, będzie cieszyła się coraz większym zainteresowaniem, ponieważ konkurencja między firmami odbywa się już nie tylko w obrębie ceny i jakości produktu, ale również szybkości dostaw do klientów. Ten rodzaj obiektów jest również atrakcyjny dla firm kurierskich. Obiekty typu last mile logistics, zlokalizowane blisko dużych aglomeracji miejskich lub w samych miastach, odpowiadają na potrzebę rynku w zakresie skracania czasu dostaw do klientów końcowych, więc deweloperzy dostarczają na rynek coraz więcej tego typu obiektów i ich udział w powierzchni magazynowo-logistycznej ogółem będzie systematycznie rósł. Największe zainteresowanie będą nadal wzbudzały produkty prime w lokalizacjach „core” i „core+”. Następuje też wzrost popularności rozwiązań ekologicznych. Należy do nich m.in. zastosowanie rozwiązań lepiej wykorzystujących energię i wodę w budynkach oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Wielu deweloperów decyduje się na certyfikację projektów w międzynarodowym systemie BREEAM i LEED. Dodatkowym czynnikiem inicjującym wzrost popularności rozwiązań proekologicznych jest to, że coraz więcej inwestorów komunikuje klientom swoje działania w obszarze zrównoważonego rozwoju (ESG). Do tego trzeba dodać wkraczające na rynek magazynowo-logistyczny nowoczesne rozwiązania technologiczne oparte na sztucznej inteligencji i uczeniu maszynowym, IoT (Internet Rzeczy), technologii RFID czy mobilnej robotyki. Praca ludzka i utrzymanie powierzchni magazynowej są coraz droższe, więc dzięki nowoczesnym technologiom przyszłością będzie mierzenie powierzchni nie w metrach kwadratowych tylko w efektywności i elastyczności. Już teraz takim przykładem mogą być magazyny obsługujące produkcję metodą just-in-time, gdzie za pomocą tych samych systemów można realizować towarowanie, sortowanie, kompletację czy montaż lub zrobotyzowane systemy typu shuttle, służące do przechowywania i transportu towarów w kanałach regałowych.

Grupa Pekabex ma odpowiedź na zapotrzebowanie rynku magazynowego w postaci „Systemu Hal Pekabex®”. System 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 produkujących zieloną energię.

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

Rynek budownictwa mieszkaniowego – prefabrykacja

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w pierwszym półroczu 2023 roku oddano do użytkowania 111,9 tys. mieszkań, tj. 2,5 proc. więcej niż w analogicznym okresie roku 2022. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 64,3 tys. mieszkań – o 2,5 proc. więcej niż przed rokiem, natomiast inwestorzy indywidualni – 45,7 tys. mieszkań, tj. o 2,0 proc. więcej.

Drugi kwartał 2023 roku przyniósł również poprawę wyników pod względem liczby sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym, a po stronie nowej podaży po trzech kwartałach stagnacji wreszcie zanotowano wzrost. Jak wynika z Raportu firmy JLL, łącznie na sześciu głównych rynkach sprzedano 36 proc. więcej niż w poprzednim kwartale tj. I kwartale 2023 roku.

Wśród kupujących nadal największą aktywnością wykazywali się nabywcy gotówkowi, jednak udział nabywców korzystających z kredytów wyraźnie wzrósł. Eksperci rynkowi uważają, że w najbliższych miesiącach należy się spodziewać wzrostu popytu związanego zarówno z nowym rządowym programem mieszkaniowym „Bezpieczny Kredyt”, jak i przyspieszeniem zakupów gotówkowych. Jeśli deweloperzy nie zwiększą szybko nowej podaży, to będą musieli sztucznie ograniczać sprzedaż, a nierównowaga ta zaowocuje szybkim wzrostem cen. Od czasu ogłoszenia nowego programu rządowego „Bezpieczny kredyt” rynek obserwuje dynamiczny wzrost cen mieszkań spowodowany. Najpierw zapowiedź dynamizowała działania w obawie przed wzrostem cen mieszkań, a w drugiej kolejności czynnikiem napędzającym popyt była obawa o nienadążającą podażą i podnoszeniem cen przez deweloperów. Odbiło się to na cenach mieszkań i na koniec czerwca 2023 roku średnie ceny mieszkań w ofercie wzrosły w 4 z 7 dużych miast. Mimo to, nadal rekordowo wysokie w ostatnich latach stopy procentowe, wysoki poziom inflacji oraz wojna za naszą wschodnią granicą studzą aktywność deweloperów i wstrzymują inwestycje na rynku mieszkaniowym. Brak równowagi popytowo-podażowej może zatem powodować kolejny wyraźny wzrost cen mieszkań w następnych miesiącach.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania), w 2022 roku wyniósł 42,5 miesiąca. W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98,5 proc. nowych budynków mieszkalnych, oddanych do użytkowania. Jednocześnie zauważalny jest trend wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego; wpisuje się w on w zapotrzebowanie rynku, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji wzrośnie z 1-2 proc. w ostatnich kilku latach do 8-10 proc. w kolejnym dziesięcioleciu.

Grupa widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym. Rośnie zainteresowanie tematem budownictwa modułowego wśród deweloperów, w szczególności ze względu na tempo prac. Budowanie z użyciem prefabrykatów przyspiesza inwestycje, gwarantuje powtarzalną i wysoką jakość, i wraz ze wzrostem kosztów finansowania, cen materiałów i spadkiem dostępności usług budowlanych staje się relatywnie tańsze i wygodniejsze. Udział prefabrykatów w budownictwie podąża w ślad za wzorcami w Europie Zachodniej i dysproporcja w ich zastosowaniu w dalszym ciągu będzie się zmniejszała. Grupa, prócz sprzedaży prefabrykatów na rynek mieszkaniowy, realizuje również projekty deweloperskie w formule generalnego wykonawstwa. Realizowała m.in. mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus w Toruniu i Sianowie oraz dla innych inwestorów budynków wielorodzinnych m.in. we Włocławku i Poznaniu. Grupa wykonuje również własne inwestycje deweloperskie. Obecnie Pekabex jest w trakcie realizacji lub przygotowania do realizacji projektów w Poznaniu: JA_SIELSKA III, JA_SIELSKA IV, JA_SIELSKA V, JA_SIELSKA VI, w okolicach Gdańska: Apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki, w Częstochowie: Osiedle Neonowe (budynek ma spełniać wymogi i kryteria certyfikacji BREEAM oraz „Obiekt Bez Barier” Fundacji Integracja), w Dziwnówku: inwestycja Zatoka Wrzosowo – apartamenty wakacyjne oraz w okolicach Berlina (Niemcy): apartamenty Stadtvilla w Falkensee.

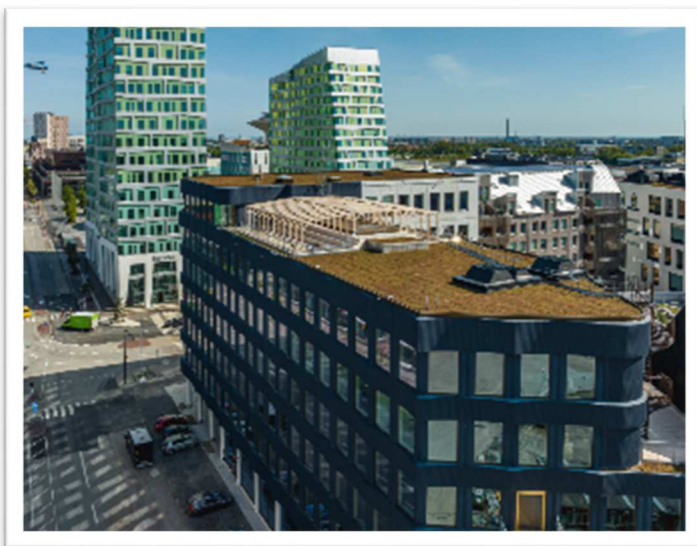
Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa opracowała „System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Technologia zastosowana w Systemie daje możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym dla budownictwa tradycyjnego, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwi na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami.

Rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych P.HOMES - system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji. Technologia wykorzystywana do budowy domów 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. Grupa oferuje realizację wszystkich etapów inwestycji od projektu po oddanie kompletnego budynku mieszkalnego wraz ze wszystkimi instalacjami i zagospodarowaniem przestrzennym działki. Oferta Grupy w zakresie P.HOMES zakłada możliwość skorzystania z gotowego projektu budynku, dostępnych jest 11 nowoczesnych i funkcjonalnych projektów domów, lub z oferty skonfigurowania własnego domu, który może być nawet siedmiokrotnie tańszy w eksploatacji niż tradycyjne użytkowane budynki.

Rynek budownictwa mieszkaniowego – prefabrykacja (Skandynawia)

Warunki makroekonomiczne mają wpływ również na rynek mieszkaniowy w krajach skandynawskich, które stanowią ważny rynek dla Grupy. Wzrost inflacji, rosnące koszty życia oraz podwyżki stóp procentowych doprowadziły do załamania na tamtejszych rynkach nieruchomości. Najgorzej przedstawia się sytuacja w Szwecji, gdzie notuje się największe w Europie spadki cen nieruchomości. Jak wynika z danych firmy Valueguard, która prowadzi indeks cen nieruchomości HOX, ceny nieruchomości pod koniec 2022 roku zaliczyły piętnastoprocentowy spadek w stosunku do najwyższych poziomów odnotowanych w marcu 2022. Spadek cen szwedzkich nieruchomości w 2023 roku nadal się pogłębia, choć dynamika spadku jest niższa. Do tego czasu ceny nieruchomości w Szwecji rosły, w ciągu 20 lat wzrosły niemal czterokrotnie, co znacznie przewyższa wzrost płac w tym samym okresie. To sprawiło, że rynek mieszkaniowy w Szwecji stał się znaczącym miejscem lokowania kapitału. Przyczyniły się do tego, także niskie stopy procentowe, hojne ulgi w podatku od kredytów hipotecznych oraz prawie nieistniejące podatki od nieruchomości. Szwedzki rynek mieszkaniowy przechodzi obecnie trudny okres wyhamowania popytu. Jest to największe tąpnięcie od lat dziewięćdziesiątych. Inflacja jest wielkim wyzwaniem w całej Europie, okazała się jednak szczególnie trwała w Szwecji, gdzie nasiliła się z powodu słabości korony i braku konkurencji w kluczowych sektorach gospodarki. Bank centralny Szwecji (Riksbank) od kwietnia 2022 roku podnosi stopy procentowe, w drugiej połowie 2023 roku przewiduje się dalszy ciąg podwyżek, co wpływa to na rynek nieruchomości, w którym duża część kredytów hipotecznych jest finansowana z kredytów o zmiennych stopach

procentowych. Dodatkowo, w porównaniu z innymi krajami kwota zadłużenia w stosunku do dochodu rozporządzalnego gospodarstw domowych jest wysoka. System wynajmu mieszkań w Szwecji nie zapewnia łatwo dostępnych, tanich lokali, szczególnie w największych miastach, skutkiem czego jest wysokie zadłużenie. Obecna sytuacja na rynku nieruchomości jest zagrożeniem dla całej gospodarki Szwecji, ponieważ jest to bardzo istotna część szwedzkiego systemu ekonomicznego. Nieskorygowany wskaźnik cen mieszkań wskazuje, że wartość domów pozostaje o około 12 proc. niższa od wartości szczytowej z marca 2022 roku, co spowodowało, że liczba potencjalnych nabywców, którzy rezygnują z transakcji jest rekordowo wysoka, co negatywnie odbija się na kondycji finansowej firm



Södertorpsgården, Malmö, Szwecja

budowlanych działających na rynku mieszkaniowym. Na szczycie szwedzkiego boomu na rynku nieruchomości w 2021 roku, 65 firm deweloperskich sprzedało obligacje o wartości 27 miliardów dolarów. Wolumen sprzedanych obligacji w pierwszym półroczu 2023 roku to zaledwie 2,1 miliarda dolarów.

Mimo trudności szwedzkiego rynku nieruchomości generuje on wciąż duży potencjał do rozwoju, ponieważ rynek ten przyciąga inwestorów poszukujących stabilnych przepływów gotówkowych z najmu. Nadziejemy, na zmianę trendu na szwedzkim rynku nieruchomości są dane z czerwca 2023 roku, który jest pierwszym miesiącem, w którym zanotowano wzrost cen nieruchomości.

Grupa rozwija swoją działalność na terenie Skandynawii już od 7 lat, działając głównie na rynku mieszkaniowym. W okresie od 2016 do drugiej połowy 2023 roku Pekabex współrealizował inwestycje w ramach, których powstało ok. 8,2 tys. mieszkań. Budowy były prowadzone na terenie największych aglomeracji takich jak Sztokholm, Malmo, Goteborg, niejednokrotnie w prestiżowych lokalizacjach. Największe projekty mieszkaniowe do tej realizowane przez Grupę na terenie Skandynawii to Linaberg 19 w Sztokholmie, Kv Kvarnbacken w Norrköping oraz Ekebäckshöjd – Fas 1 w Göteborgu. W ramach każdego z nich powstało ok. 400 mieszkań.

Grupa Pekabex była jak dotąd obecna na rynku szwedzkim jedynie w charakterze dostawcy i montażysty elementów prefabrykowanych. W kwietniu 2023 roku Grupa nabyła spółkę prawa szwedzkiego, która w swym portfelu posiada kontrakt na realizację inwestycji 154 mieszkań pod klucz, co stanowi wejście Grupy w nowy segment działalności na rynku szwedzkim, jakim jest generalne wykonawstwo.

Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa

Zarząd Grupy podejmuje działania ukierunkowane na bezpieczny i zrównoważony rozwój uwzględniający oczekiwania akcjonariuszy, klientów i innych grup interesariuszy. Wartość Grupy jest budowana poprzez skupienie się na poprawie marżowości posiadanego portfela zleceń oraz pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych oraz realizację własnych inwestycji deweloperskich. Zarząd Grupy realizuje politykę dywersyfikacji geograficznej (największe rynki zbytu to oprócz Polski, także Skandynawia i Niemcy), segmentowej (trzy linie biznesowe: prefabrykacja, generalne wykonawstwo inwestycji, działalność deweloperska) oraz produktowej (prefabrykaty mogą znaleźć zastosowanie w każdym segmencie rynku budowlanego: budynki magazynowo-logistyczne, hale produkcyjne, budynki mieszkalne itp.)

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

- Wysoka jakość produktów
- Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane, dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności, rozpiętości i ognioodporności.
- W Grupie funkcjonuje Zintegrowany System Zarządzania, oparty na trzech współpracujących ze sobą systemach, tj.: Systemu Zarządzania Jakością według normy PN-EN ISO 9001:2015, Systemu Zarządzania BHP według normy PN-ISO 45001:2018 oraz Systemu Zarządzania Środowiskowego według normy PN-EN ISO 14001:2015.
- Grupa posiada adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów, a wysoko wykwalifikowana kadra, poprzez swoje doświadczenie, wiedzę i kompetencje, dodatkowo wzmacnia przewagę konkurencyjną Pekabex.

Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość oferty

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów działalności (szerszy opis znajduje się w nocie 1 sprawozdania finansowego, 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 inwestorzy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i całościowe, obejmujące jednocześnie doradztwo w zakresie technologii prefabrykowanej, jak i projektowanie, produkcję, transport oraz montaż prefabrykatów, a także kompleksowe realizowanie obiektów w formule generalnego wykonawstwa. W przypadku Pekabex, koordynowanie całego procesu budowlanego zwiększa elastyczność procesów produkcyjnych, dzięki możliwości dokładniejszego planowania zapotrzebowania na prefabrykaty w określonym czasie. Grupa zamierza nadal pracować nad rozwojem oferty produktowej, w tym nad produktami bardziej złożonymi technologicznie, o wyższej marżowości, jednocześnie opracowując rozwiązania tańsze dla odbiorcy końcowego i bardziej ekologiczne stosując technologie pozwalające na ograniczenie np. stali w elementach.

Ekspansja rynkowa

Grupa planuje zwiększyć udział sprzedaży na rynkach Europy Zachodniej i Skandynawii, przede wszystkim poprzez silniejsze zaznaczenie swojej obecności na tamtejszym rynku mieszkaniowym, ale również poprzez rozwój segmentu generalnego wykonawstwa inwestycji. W realizację tych założeń wpisuje się dokonana pod koniec 2020 roku akwizycja na rynku niemieckim – nabycie udziałów (we współpracy z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych, zarządzanym przez PFR) w spółce prawa niemieckiego G + M GmbH. Dzięki tej transakcji Grupa weszła w posiadanie zakładu produkcyjnego na terenie Niemiec, zlokalizowanego w Marktzeuln (Bawaria). Pod koniec

2021 roku Grupa nabyła również niemiecką spółkę deweloperską, za pośrednictwem której realizuje swoją pierwszą pilotażową inwestycję deweloperską w Niemczech polegającą na wybudowaniu apartamentów Stadtvilla w Falkensee – ekskluzywnym przedmieściu Berlina.

Grupa w 2023 roku kontynuuje procesy integracji nabytych podmiotów z Grupą, kładąc nacisk przede wszystkim na efektywną współpracę obu stron. Grupa, poprzez swoje działania, dąży do uzyskania efektu synergii, co otwiera możliwości ekspansji na nowych rynkach. Obecność niemieckich spółek w grupie kapitałowej, sprawia, że ich potencjał wzrósł, co podniosło ich konkurencyjność, zwłaszcza jeżeli chodzi o prowadzone realizacje na terenie wschodnich Niemiec, ale również otworzyło przed Grupą możliwości zdobycia nowych rynków np. szwajcarskiego. Potencjał Grupy zwiększa siłę oferty poprzez zwiększenie zakresu i poziomu skomplikowania proponowanych rozwiązań, a także poprzez zwiększenie możliwości produkcyjnych. Otwiera to również perspektywy na wprowadzanie na rynek niemiecki nowych produktów z zakresu budownictwa mieszkaniowego (prefabrykowanych ścian elewacyjnych, elementów prefabrykowanych wysoko przetworzonych), co nie znajdowało się do tej pory w portfolio zakładu produkcyjnego w Marktzeuln. Poszerza to grupę docelowych klientów i wpisuje się w realizację założeń strategii całej Grupy. Obecny potencjał produkcyjny zakładu to około 30 tys. m³ prefabrykatów rocznie. Grupa zmierza do zwiększenia mocy produkcyjnych fabryki w Marktzeuln poprzez inwestycje w automatyzację i usprawnienie procesów w zakładzie.

W dniu 28 kwietnia 2023 Grupa nabyła spółkę prawa szwedzkiego o Rock finalem 2 AB (obecnie Betbygg Sverige AB). Spółka będzie realizować część kontraktów Grupy na terenie Szwecji. Grupa Pekabex była jak dotąd obecna na rynku szwedzkim jedynie w charakterze dostawcy i montażysty elementów prefabrykowanych. Nabycie spółki, która w swym portfelu posiada kontrakt na realizację inwestycji 154 mieszkań pod klucz stanowi wejście w nowy segment działalności na rynku szwedzkim, jakim jest generalne wykonawstwo i jest zgodne ze strategią Grupy Pekabex obejmującą m. in. zorientowanie na ekspansję zagraniczną i związaną z nią geograficzną dywersyfikacją źródeł przychodów.

Od wielu lat Grupa rozwija działalność i realizuje z powodzeniem kontrakty na rynku skandynawskim i niemieckim – na tym ostatnim w coraz większej skali. Obecnie udział przychodów z tych rynków stanowi 27 proc. w przychodach ogółem za pierwsze sześć miesięcy 2023 roku.

Automatyzacja i cyfryzacja

Automatyzacja i cyfryzacja są wpisane w strategię Grupy Pekabex, jako jeden z kluczowych czynników zwiększających przewagę konkurencyjną. W opinii Zarządu automatyzacja jest przyszłością produkcji budowlanej, ponieważ odgrywa kluczową rolę w zwiększeniu efektywności i jakości procesów produkcyjnych. Polityka inwestycyjna Grupy nakierowana jest na zakup odpowiednich maszyn, urządzeń i systemów wpływających na obniżenie kosztów działalności i pozwalających na optymalizację pracy. Grupa kładzie również nacisk na inwestycje w innowacyjne technologie, które realizowane są także w ramach powołanych w tym celu specjalnych jednostek w Grupie.

W ramach obranej przez Zarząd strategii, w zakresie automatyzacji produkcji, w fabrykach Grupy funkcjonuje jednostka Pekabex Engineering dedykowana m. in. do zadań związanych z realizacją tej strategii. Zarząd Grupy uważa, że przyszłość należy do nowych technologii, dlatego w Pekabex Engineering są zatrudnieni wysokiej klasy specjaliści, których podstawowym aspektem pracy jest dążenie do usprawniania, ulepszania i doskonalenia procesów produkcyjnych, w oparciu o innowacyjne rozwiązania. Realizację procesów automatyzacji w Grupie wspomaga również spółka Rebuild Construction Automation sp. z o.o. Spółka jest dedykowana do realizacji innowacyjnych projektów, mających zaowocować powstaniem prototypów maszyn i urządzeń produkcyjnych, wykorzystywanych później w fabrykach Grupy. Nowa spółka łączy inżynierów specjalizujących się w automatyzacji oraz w pracach badawczo-rozwojowych, ze specjalistami w dziedzinie prefabrykacji. Zadania spółki wspierają automatyzację procesów produkcyjnych Grupy, co prowadzi do umocnienia pozycji Grupy Pekabex na rynku.

Dodatkowo, w ramach działu IT wydzielono sekcję dedykowaną wsparciu procesów automatyzacji i informatyzacji procesów przeprowadzanych w Grupie, kontynuowano także proces rozwoju systemu klasy ERP integrującego większość procesów w Grupie.

W strukturach Grupy funkcjonuje od końca 2020 roku w pełni zautomatyzowany zakład produkcyjny Gdańsk II, który jest jedną z najnowocześniejszych tego typu fabryk w Europie. W zakładzie została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów typu „Filigran” oraz ścian.

W ramach optymalizacji procesów, w zakładach produkcyjnych Grupy funkcjonuje System Rejestracji Procesów Produkcyjnych, który mierzy procesy, dostarczając danych, które pozwalają wytypować obszary do doskonalenia i dalszej automatyzacji. Raportowanie produkcji jest wdrażane we wszystkich fabrykach Grupy, a dane pochodzące z raportów służą również ulepszeniu pracy w innych działach, takich jak Dział Realizacji, Dział Sprzedaży, czy Magazyn.

Innowacyjność technologiczna oraz produktowa

Jak oceniają eksperci, innowacjami, dzięki którym budownictwo ma szansę na długoterminowy rozwój, są rozszerzona rzeczywistość i oprogramowanie dla sektora oraz systemy zarządzania danymi. Istotny wpływ na wzrost efektywności i produktywności firm budowlanych będzie miało modelowanie informacji o budowaniu (Building Information Modeling

(BIM)), stanowiące podstawę dalszej digitalizacji realizowanych projektów. Cyfryzacja w branży nie powinna sprowadzać się wyłącznie do BIM, ale obejmować także digitalizację wszystkich łańcuchów procesowych. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Eksperti wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się stosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja. Grupa od lat prowadzi prace nad rozwojem technologii prefabrykacji i posiada własne Centrum Badawczo-Rozwojowe. Aby skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy montażowe łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Na przełomie 2019 i 2020 roku Grupa utworzyła w Gdańsku nowoczesne centrum usług projektowych (CUW – „Centrum Usług Wspólnych”) gdzie rozwijana jest 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.

W 2023 roku Grupa kontynuuje prace badawczo-rozwojowe związane z podpisaną w 2021 roku umową na dofinansowanie 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. Projekt nosi tytuł „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji” i potrwa do końca września 2023 roku.

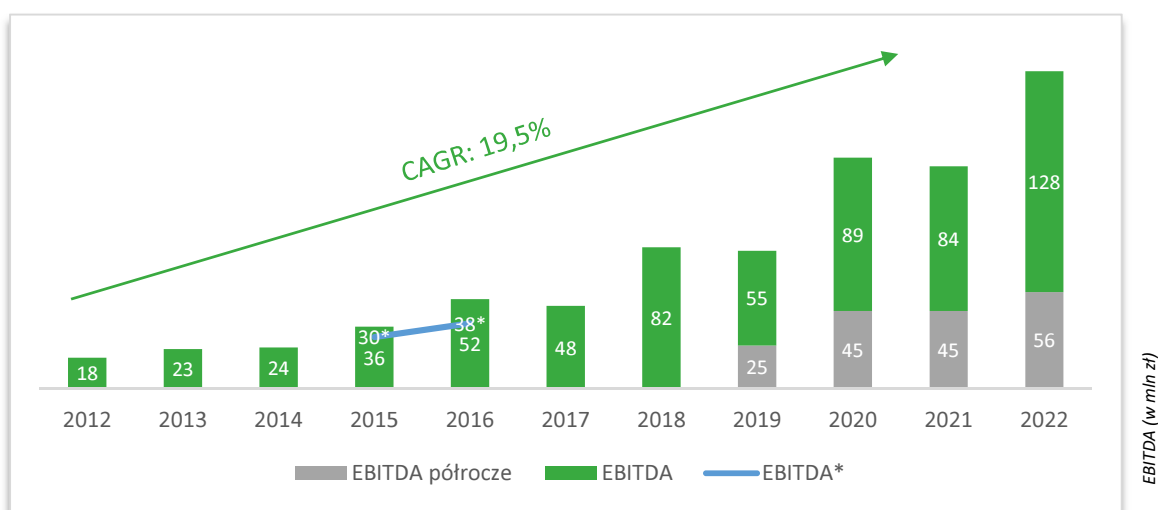
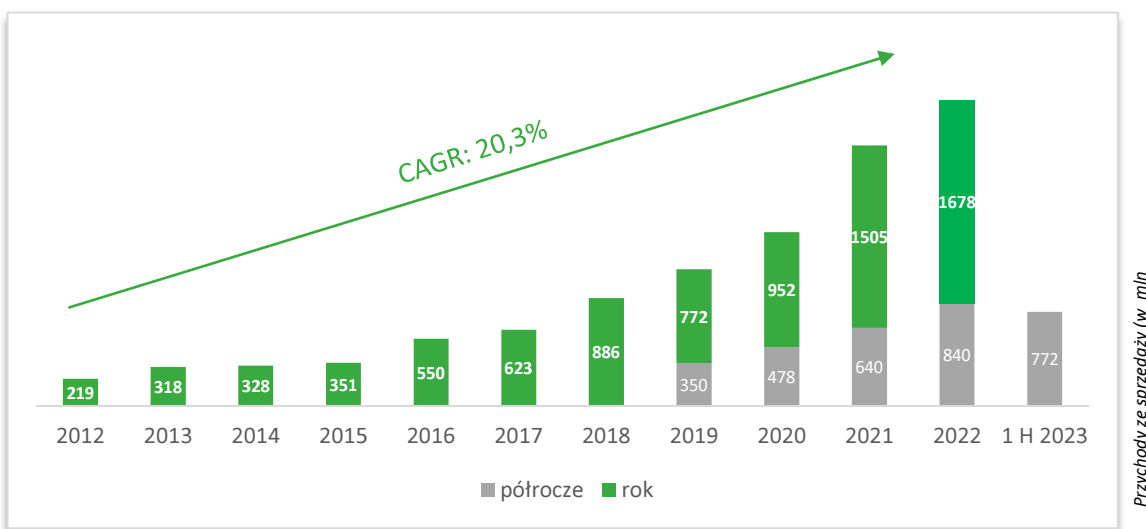
W 2023 roku Grupa kontynuuje prace w ramach w ramach prowadzonego projektu badawczo – rozwojowego z Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 w ramach Poddziałania 1.1.1. „Badania przemysłowe i prace rozwojowe realizowane przez przedsiębiorstwa” na realizację innowacyjnego projektu o nazwie „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania wykorzystującego algorytmy AI zaawansowanego systemu IT przeznaczonego do inteligentnego pomiaru i kontroli jakości w systemie produkcji i logistyki prefabrykatów betonowych zgodnie z koncepcją Przemysłu 4.0”. Umowa o dofinansowanie obejmująca realizację projektu została podpisana po dniu bilansowym, tj. w dniu 25 maja 2023 roku. Projekt rozpoczął się z początkiem grudnia 2022 roku i potrwa do końca grudnia 2023 roku. Grupa podpisała umowę na dofinansowanie projektu.

Silna pozycja finansowa

Grupa Pekabex dysponuje znaczącymi zasobami finansowymi, którymi zarządza mając na uwadze, między innymi, wykonanie prognoz finansowych i osiągnięcie założonej stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji.

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 2022 rok oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2023 roku. Inwestycje w rzeczowy majątek trwały Grupa finansuje długoterminowymi kredytami bankowymi, leasingiem oraz obligacjami korporacyjnymi. Poniższe wykresy prezentują podstawowe wartości i wskaźniki ukazujące rozwój Grupy w ostatnich latach.

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 2012 – 2022 na poziomie 19,5 proc., natomiast skumulowany wskaźnik wzrostu dla przychodów Grupy w tym samym czasie wyniósł 20,3 proc.



*skorygowany o 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, obarczona jest ryzykiem wystąpienia wypadków przy pracy. Dotyczy to głównie pracowników obsługujących maszyny i urządzenia w zakładach produkcyjnych i na budowach.	4	W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółka podejmuje działania prowadzące do poprawy bezpieczeństwa i higieny pracy. Przed dopuszczeniem do pracy każdy pracownik odbywa szkolenie BHP oraz szkolenie dotyczące 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 sytuacją makroekonomiczną		
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 stop procentowych oraz politykę państwa w zakresie rynku nieruchomości. Działalność Grupy jest przede wszystkim ściśle uzależniona od koniunktury w budownictwie, popytu inwestycyjnego, dostępności i cen materiałów budowlanych, planów rozwoju przedsiębiorstw oraz planów dotyczących wydatków infrastrukturalnych. W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i polityczną (wojną w Ukrainie) rozwój branż, w których działa lub zamierza działać Grupa, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesów inwestycyjnych, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmiany koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych. Branża budowlana charakteryzuje się wysoką wrażliwością na sytuację makroekonomiczną, a jej rozwój jest w dużym stopniu uzależniony od cyklu koniunktury. Z punktu widzenia podejmowanych przez Spółkę decyzji strategicznych kluczowe znaczenie dla Grupy ma umiejętność dostosowywania organizacji i prowadzonej przez nią działalności do zmieniającej się sytuacji gospodarczej kraju i regionów, w których spółki z Grupy realizują projekty.	4	W celu minimalizacji ryzyka Grupa monitoruje sytuację rynkową oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. Firma prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach. Podejmowane aktywności mają na celu przygotowanie Grupy, od strony finansowej i organizacyjnej, na zmienne cykle koniunktury.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2023 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 położeniem zakładu w Poznaniu w pobliżu zabudowy jednorodzinnej i prowadzonymi postępowaniami w związku z ustalaniem dopuszczalnego poziomu hałasu		
<p>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.</p>	4	<p>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.</p>
Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników		
<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. Grupa może również doświadczyć odpływu pracowników, związanego z sytuacją polityczną – w szczególności w zakresie pracowników z zagranicy. 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 i intensywnie rozbudowuje wewnętrzny dział rekrutacji, stosuje wewnętrzne programy motywacyjne oraz współpracuje z agencjami pracy. Grupa zatrudnia także pracowników z zagranicy.</p>
Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników		
<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 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>
Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego, otrzymanych przez spółki z Grupy		
<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. Odmienne interpretacje tych umów przez organy podatkowe oraz zmiany tych umów mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Ponadto, w 2017 roku zostały</p>	4	<p>Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.</p>

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł. o ile nie podano inaczej)

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

Zarząd Grupy przeprowadził analizę ryzyk i szans, związanych ze zmianami klimatu i zagadnieniami zrównoważonego rozwoju, zarówno w aspekcie ryzyk fizycznych, jak i ryzyk transformacji (przejścia). Kategoryzacja ryzyk została dokonana zgodnie z wytycznymi TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures). Opis czynników ryzyka o najwyższej istotności, wraz z opisem zarządzania tymi ryzykami, znajduje się w tabeli poniżej.

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko transformacji – Regulacyjne i Prawne (Compliance) - Ceny emisji i obowiązki sprawozdawcze		
Ze względu na wpływ sektora budownictwa na emisję CO2, podejmowane są działania regulacyjne z zakresu środowiskowego, mające na celu jego minimalizację. Istnieje ryzyko znacznego wzrostu kosztu działalności poprzez wprowadzenie dodatkowych bądź zwiększonych opłat za emisję, co przełoży się w szczególności na ceny materiałów kupowanych przez Grupę. Dodatkowo, gwałtownie zachodzące w regulacjach zmiany powodują konieczność regularnego dostosowywania procesów raportowych i procesów monitorowania poziomów emisji w aspekcie każdej działalności prowadzonej przez Grupę.	4	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów, Grupa na bieżąco dostosowuje się do wymogów wynikających z nowych zasad i obowiązków. Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów wewnętrznych. Grupa monitoruje emisje gazów cieplarnianych w Zakresie 1 oraz Zakresie 2 i rozwija system raportowania i monitorowania wskaźników zrównoważonego rozwoju.
Ryzyko transformacji – Regulacyjne i Prawne (Compliance) - Uregulowania rozwiązań produktowych		
Ze względu na wpływ sektora budownictwa na emisję CO2, podejmowane są działania regulacyjne z zakresu środowiskowego, mające na celu jego minimalizację. Może to istotnie wpłynąć na produkty produkowane i ofertowane przez Grupę i konieczność ich dostosowania do wymagań bardziej restrykcyjnych przepisów (na przykład dotyczących efektywności energetycznej budynków). Istotne jest tutaj ryzyko znacznego wzrostu ceny oferowanych produktów i usług przez konieczność stosowania droższych technologii i materiałów.	4	Zagrożenie jest ograniczane poprzez prowadzenie dokładnych kalkulacji i uzyskiwanie deklaracji środowiskowe EDP (Environmental Product Declaration), które szczegółowo opisują oddziaływanie produktu na środowisko podczas całego jego cyklu życia (LCA). Zagrożenie jest również ograniczane poprzez promowanie wśród inwestorów i zwiększanie w przychodach ze sprzedaży produktów i usług w standardzie LEED i BREEAM.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł. o ile nie podano inaczej)

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko wystąpienia zagrożenia dla bezpieczeństwa i higieny pracy - łamanie przepisów BHP		
<p>Wystąpienie przypadków utraty zdrowia lub życia przez pracowników w wyniku łamania przepisów BHP może wiązać się dla Grupy z ryzykiem utraty wizerunku oraz z ryzykiem finansowym, związanym z ewentualnymi odszkodowaniami dla osób pokrzywdzonych, a także karami ze strony instytucji sprawującymi nadzór i kontrolę nad przestrzeganiem prawa w zakresie BHP.</p>	4	<p>Utrzymanie Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem i Higieną Pracy opartego o normę ISO 45001.</p> <p>Zagrożenie jest również minimalizowane poprzez: identyfikację zagrożeń, ocenę i sterowanie ryzykiem; konsultacje z pracownikami w zakresie obszarów do poprawy; zapewnienie wymaganych środków ochrony indywidualnej; audyty wewnętrzne; szczegółową analizę zdarzeń potencjalnie wypadkowych i wypadków w czasie pracy; przeprowadzanie okresowych szkoleń z zakresu BHP i zajęć praktycznych; organizowanie kampanii informacyjnych; monitorowanie wydajności systemu BHP; ciągłą ocenę zgodności systemu BHP z obowiązującymi normami; identyfikację zagrożeń i działania prewencyjne.</p> <p>Grupa współpracuje z dostawcami i usługodawcami, którzy przestrzegają prawa, norm oraz zaleceń dotyczących BHP.</p>
Ryzyko wystąpienia korupcji i konfliktu interesów - Ryzyko wystąpienia przypadków korupcji i konfliktu interesów		
<p>Ryzyko w tym obszarze jest związane przede wszystkim ze stratami finansowymi, które mogą być spowodowane zapłatą kwot pieniężnych tytułem odszkodowań, kar finansowych, odsetek karnych, kosztów procesowych, zniekształcaniem lub fałszowaniem informacji zarządczych, co może skutkować niewłaściwą decyzją, zaciąganiem niekorzystnych biznesowo zobowiązań, wzrostem wydatków lub kosztów prowadzonej działalności, niewystarczającą weryfikacją warunków finansowych w zawieranych umowach.</p>	4	<p>Zagrożenie jest minimalizowane przez przestrzeganie Kodeksu Antykorupcyjnego oraz Kodeksu Etyki i Kodeksu Odpowiedzialności Biznesowej.</p> <p>Monitorowanie bezstronności wobec potencjalnych dostawców oraz nadzór nad procesem akceptacji wyboru dostawcy.</p> <p>Wprowadzenie procedury wielostopniowej akceptacji umów kontraktowych oraz innych umów o charakterze biznesowym. Ustalanie budżetów projektów, ich monitorowanie i analiza odchyień. Jasne wyznaczenie zadań i odpowiedzialności oraz określenie priorytetów przypisanych do stanowiska pracy. Skuteczne zasady zarządzania ryzykiem strategicznym oraz przestrzeganie zasad i procedur wewnętrznych.</p>

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 najsłabszym 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 działalność 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 2023 roku nie zostały wypowiedziane umowy kredytu. Grupa podpisała nowe umowy kredytu oraz aneks do istniejących umów. Zmiany w tym zakresie zostały opisane w notcie nr 17 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2023 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 Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 30.06.2023	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 31.12.2022
Amortyzacja	14 230	13 616	27 670
Świadczenia pracownicze	97 419	93 713	228 199
Zużycie materiałów i energii	212 106	286 641	583 707
Usługi obce	383 191	394 924	760 487
Podatki i opłaty	4 848	3 629	9 129
Pozostałe koszty rodzajowe	8 718	6 823	21 669
Koszty według rodzaju razem	720 512	799 347	1 630 863
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	884	1 878	2 884
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(15 062)	(7 496)	(56 631)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(625)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	706 335	793 728	1 576 491

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

Struktura własności kapitału zakładowego została przedstawiona w nocie 8 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.4 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 9 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.5 Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5 proc. wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2023 roku Grupa uznaje sprawy opisane w sprawozdaniu za 2022 rok. Nie nastąpiły istotne zmiany w tym zakresie.

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

W 2023 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 2023 roku oraz stan zobowiązań i należności na dzień 30 czerwca 2023 roku wobec podmiotów powiązanych zostały przedstawione w dodatkowych informacjach odpowiednio do jednostkowego i skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego.

9.7 Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

Informacje na temat udzielonych poręczeń i gwarancji zostały przedstawione w nocie 16 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie Zarządu z działalności za pierwsze półrocze 2023 roku sporządzone na dzień 30 czerwca 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 13 września 2023 roku.

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