



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.
w pierwszym półroczu 2022 roku**

Spis treści:

WPROWADZENIE	3
1. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYN	5
2. ZWIĘŻŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA I SYTUACJI FINANSOWO – EKONOMICZNEJ	8
WYNIKI OSIĄGNIĘTE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2022 ROKU	8
ZNACZĄCE KONTRAKTY BUDOWLANE PODPISANE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM I PO DACIE BILANSOWEJ	13
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	15
3.1. PORTFEL ZAMÓWIEŃ	15
3.2. INWESTYCJE I PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ	16
4. POZOSTAŁE CZYNNIKI I ZDARZENIA KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	18
5. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW ZAGROZEŃ I RYZYKA	25
6. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE	27
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)	27
8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	27
9. POZOSTAŁE INFORMACJE	27

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 2022 roku łącznie ze sprawozdaniem z działalności Jednostki dominującej jako jedno sprawozdanie. Jeżeli wyraźnie w punkcie nie wskazano, że przedstawione dane dotyczą tylko Spółki PKB Pekabex S.A., przedstawione informacje dotyczą zarówno Grupy Kapitałowej jak i Spółki.

Grupa posiada pięć zakładów produkcyjnych na terenie Polski i jeden na terenie Niemiec oraz posiada oddziały poza Polską – oddział na terenie Szwecji, należący do Pekabex Bet S.A. oraz oddział w Niemczech, należący do Pekabex Pref S.A. Grupa oferuje kompleksowe usługi w zakresie betonowych konstrukcji prefabrykowanych; projektowania, produkcji, dostawy oraz montażu prefabrykatów oraz elementów żelbetowych i sprężonych zapewniając miejsca pracy dla ponad 2 tysięcy osób.

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

Prefabrykacja

Pierwszą i podstawową działalnością Grupy jest produkcja elementów nowoczesnego budownictwa systemowego: prefabrykatów żelbetowych i sprężonych. Produkty Grupy znajdują zastosowanie przy budowie i wznoszeniu konstrukcji obiektów przemysłowych, handlowych, mieszkaniowych, biurowych, infrastrukturalnych i energetycznych, parkingów, stadionów oraz projektów nietypowych (np. indywidualnie projektowane i produkowane zbiorniki, łupiny prefabrykowane, elementów tuneli i mostów, biegi schodowe). Elementy prefabrykowane, ze względu na technologię produkcji i możliwość maksymalnego wykorzystania parametrów materiałowych, są konkurencyjne wobec innych materiałów i technologii wykorzystywanych na rynku polskim i zagranicznym. Największym atutem prefabrykacji jest możliwości zautomatyzowania produkcji, krótszy czas realizacji kontraktów oraz mniejsza liczba pracowników na placach budowy. Technologia prefabrykacji umożliwia również uzyskanie PUM budynków większej nawet o 8% w stosunku do tego samego projektu realizowanego w technologiach tradycyjnych. Sprężenie betonu pozwala też na zmniejszenie przekrojów, co przekłada się na tańszy transport i montaż, a tym samym na atrakcyjne ceny sprzedaży. Nie bez znaczenie jest również aspekt zrównoważonego budownictwa, w który wpisuje się technologia prefabrykacji. Produkcją elementów prefabrykowanych w ramach Grupy zajmują się spółki Pekabex BET, Kokoszki Prefabrykacja (od 2020 roku) oraz FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH (w strukturach Grupy Pekabex od 28 grudnia 2020 roku). Grupa Pekabex, posiada obecnie sześć zakładów produkcyjnych, jeden na terenie Niemiec i pięć na terenie Polski, w tym otwartą w 2020 roku 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 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. Zarząd Grupy ma świadomość, że sektor przemysłu budowlanego pełni istotną rolę w dekarbonizacji gospodarki dlatego realizowane działania w tym obszarze są wielokierunkowe.

Generalne wykonawstwo inwestycji

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

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

Głównym obszarem prac Działu Generalnego Wykonawstwa Pekabex jest budownictwo kubaturowe oraz mieszkaniowe. Te dwa segmenty polskiego rynku budowlanego rozwijają 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 i stosuje własny „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 nośności powierzchni dachowych umożliwiającą montaż paneli fotowoltaicznych produkujących zieloną energię. 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. Utrzymujący się od 2013 roku niesłabnący popyt na rynku mieszkaniowym, wyrażony wysokimi wskaźnikami sprzedaży mieszkań, przełożył się uruchamianie przez deweloperów z roku na rok coraz większej liczby kolejnych inwestycji. W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku Grupa opracowała i wdrożyła rozwiązanie technologiczne - „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, które umożliwia szybkie, bezpieczne oraz ekonomiczne wznoszenie budynków, będących które są nie tylko wygodne dla jego mieszkańców, ale również ciekawe architektonicznie. Ważnym aspektem „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, zyskującym coraz bardziej na znaczeniu, jest idea zrównoważonego budownictwa. Budynki powstające w tej technologii są energooszczędne, a dzięki innowacyjnej technologii wznoszenia budynków, eksploatacja i wykorzystywanie zasobów, jest bardziej efektywne, co minimalizuje wpływ na środowisko naturalne. W 2021 roku Grupa realizowała w formule generalnego wykonawstwa inwestycje budowy osiedla mieszkaniowego w Toruniu przy ulicy Okólnej, będącą pierwszą inwestycją w ramach rządowego programu mieszkaniowego, która jest realizowana w technologii prefabrykacji, a także budowę budynków mieszkalnych we Włocławku dla spółki Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o., którą zakończono w I połowie 2022 roku.

Szeroka oferta Działu Generalnego Wykonawstwa w zakresie realizacji obiektów logistycznych, magazynowych, produkcyjnych, biurowych, handlowo-usługowych czy mieszkalnych, z użyciem nowoczesnej technologii prefabrykacji, jest skierowana 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.

Działalność deweloperska

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

- w Poznaniu: Ja_Sielska III, Ja_Sielska IV, Ja_Sielska V, Ja_Sielska VI – budynki wielorodzinne,
- w Warszawie: Osiedle Casa Fiore przy ul. Hafciarskiej,
- w okolicach Gdańska: Apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki,
- w Częstochowie: obiekt mieszkaniowo-usługowy przy ul. Katedralnej,
- w okolicach Berlina (Niemcy): apartamenty w Falkensee.

Więcej informacji o projektach realizowanych przez Grupę znajduje się w punkcie 3.2. Sprawozdania.

Projektując inwestycję mieszkaniową Grupa dba nie tylko o jakość wykonania budynków Pekabex, ale także o odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni uwzględniając złożone potrzeby potencjalnych Klientów. Do przewag konkurencyjnych 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 ok. 5-8% większej ilości PUM-u na takiej samej powierzchni działki. Zastosowanie elementów prefabrykowanych to redukcja kosztu i czasu przy powstaniu konstrukcji. Dodatkowo, technologia prefabrykacji m.in. ogranicza konieczność posiadania dużych pól składowych na budowie. Nie bez znaczenia są też lepsze parametry techniczne budynków np. akustyczne. Ponadto, coraz większego znaczenia nabiera aspekt zrównoważonego budownictwa. Klienci zwracają uwagę na ilość odpadów z budowy czy ślad węglowy budynków. Beton podlega 100% recyklingowi, a elementy z prefabrykatów betonowych generują mniejszy ślad węglowy od konstrukcji monolitycznych (tradycyjnych). Inwestycje Grupy powstają w technologii modułowej Pekabex, która oprócz zwiększenia parametrów termoizolacyjnych i wytrzymałości elewacji budynków redukuje emisję szkodliwych dla środowiska substancji. Podczas realizacji inwestycji Grupa stara się zapewnić najwyższy stopień eliminacji odpadów produkcyjnych oraz ekologiczny charakter inwestycji, ponieważ Grupa ma świadomość, że budynki odgrywają kluczową rolę przejściu na zrównoważoną gospodarkę. Fachowa wiedza, technologia redukująca negatywne oddziaływanie na środowisko przekładają się na atrakcyjność i konkurencyjność inwestycji Grupy.

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 Jędrzejewski- 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 2022 roku wchodziły następujące spółki:

Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Udział w kapitale 30.06.2022	Udział w kapitale 30.06.2021	Udział w kapitale 31.12.2021
Pekabex Bet S.A.	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	100%	100%	100%
- Pekabex Bet S.A. – oddział Szwecja	Realizacja kontraktów	n/d	n/d	n/d
Pekabex Pref S.A.	Usługi produkcyjne i budowlane, księgowe, administracyjne, kadrowo-płacowe, informatyczne, projektowe oraz logistyczne	100%	100%	100%
- Pekabex Pref S.A. – oddział Niemcy	Usługi produkcyjne	n/d	n/d	n/d
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	Wynajem maszyn i urządzeń, świadczenie usług IT oraz usług produkcyjnych dla spółek z Grupy	100%	100%	100%
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy; produkcja	100%	100%	100%
Pekabex Inwestycje II S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy	100%	100%	100%
G + M GmbH	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń dla FTO	76%	76%	76%
FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	76%	76%	76%
Pekabex Development sp. z o.o.	Koordynacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
Pekabex Casa Fiore sp. o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	75%	100%	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	75%	100%	100%
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2022 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Udział w kapitale 30.06.2022	Udział w kapitale 30.06.2021	Udział w kapitale 31.12.2021
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100%	100%	100%
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	80%	80%	80%
Pekabex Inwestycje X sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	n/d
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa	Realizacja projektów deweloperskich	55%*	55%*	55%*
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	51%*	51%*	51%*
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.*	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
P.Homes Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowy prefabrykowanych domów modułowych	100 %	n/d	100 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	Realizacja projektów inwestycyjnych	100%	100%	n/d
Falkenseer Garten FEA GmbH	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	Działalność w zakresie oprogramowania i specjalistycznego projektowania	52%	n/d	n/d
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	Działalność badawczo-rozwojowa	50%	n/d	n/d

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

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

Nazwa spółki zależnej	Data rejestracji w KRS	Udział Grupy w kapitale	Siedziba spółki
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	2021-06-02	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	2015-11-20	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	2021-06-29	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	2021-06-30	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	2021-09-08	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o S.K.A	2013-11-26	100 %	Poznań
P.Homes Sp. z o.o.	2021-10-08	100 %	Poznań
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	2021-06-02	100 %	Mszczonów
Falkenseer Garten FEA GmbH	2021-08-30	100 %	Köln
Prefabcad Sp. z o.o.	2021-12-28	52 %	Poznań
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	2022-03-15	50 %	Poznań

Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Z dniem 3 stycznia 2022 roku zgromadzenie wspólników spółki Pekabex Casa Baia sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z 1 650 tys. zł do kwoty 2 200 tys. zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło poprzez utworzenie nowych udziałów, które zostały objęte przez udziałowców spoza Grupy Pekabex. Spółka Pekabex S.A. posiada 75% udziałów w spółce. Zmiana została zarejestrowana w KRS dnia 18 maja 2022 roku.

Z dniem 19 stycznia 2022 roku Emitent zawarł umowy nabycia 52 udziałów w spółce Prefabcad Sp. z o.o. za łączną wartość 1 000 tys. zł i objął tym samym 52% udziałów w spółce. Podstawowym przedmiotem działalności spółki Prefabcad jest dostarczanie rozwiązań technologicznych w zakresie narzędzi informatycznych i oprogramowania do projektowania konstrukcji prefabrykowanych. Inwestycja ma na celu rozwój posiadanych przez Grupę Pekabex narzędzi informatycznych jak również stworzenie innowacyjnych rozwiązań w zakresie projektowania konstrukcji prefabrykowanych.

W pierwszym kwartale 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej weszła także nowo powstała spółka Rebuild Construction Automation sp. z o.o. w której Pekabex S.A. [„RCA”] objął 50% udziałów. Spółka RCA powstała w ramach realizacji obranej przez Zarząd strategii w zakresie podejmowania działań zmierzających do automatyzacji procesów produkcji w Grupie Pekabex. W ramach tych działań Zarząd Emitenta podjął współpracę ze spółką Rebuild sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, z którą objął udziały w spółce Rebuild Construction Automation sp. z o.o., która będzie zajmować się projektowaniem i produkcją maszyn na potrzeby produkcji elementów prefabrykowanych z betonu oraz budownictwa z wykorzystaniem takich elementów.

W ocenie Zarządu szeroko pojęta informatyzacja i automatyzacja wpisuje się w ogólnosiwiatowy trend i powinna docelowo przynieść Grupie Pekabex wymierne korzyści, w szczególności zwiększyć efektywność i zmniejszyć koszty. Proces automatyzacji przebiegać będzie stopniowo i będzie polegał nie tylko na zakupie maszyn od działających obecnie na rynku producentów, ale również na próbie samodzielnego projektowania i produkcji prototypów niektórych maszyn i urządzeń. Zarząd uważa, że współpraca ze spółkami Rebuild sp. z o.o. oraz Prefabcad Sp. z o.o. stwarza szansę na wsparcie strategicznego pola rozwoju Grupy Pekabex jakim jest automatyzacja i digitalizacja procesów.

Po dniu bilansowym, w dniu 12 sierpnia 2022 roku, zostały utworzone dwie nowe spółki, Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o. oraz Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o. o. Obie spółki są spółkami celowymi przeznaczonymi do prowadzenia przyszłych inwestycji deweloperskich. Na dzień publikacji sprawozdania spółki oczekiwały na rejestrację w KRS.

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 2022 roku

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

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021	zmiana % 30.06.2022 vs 30.06.2021
EBIT [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej)	42 235	31 464	57 767	34,23%
EBIDTA [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)	55 852	44 672	84 492	25,03%
Wskaźniki rentowności:				
Rentowność majątku (wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)	3,39%	4,69%	3,33%	
Rentowność kapitałów własnych (wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)	10,45%	12,62%	9,93%	
Rentowność netto sprzedaży (wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)	3,34%	3,46%	2,70%	
Wskaźniki płynności:				
Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)	1,27	1,36	1,27	
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	1,48	1,59	1,50	
Pozostałe istotne:				
Dług netto * (suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	133 412	144 232	120 786	
EBIDTA LTM (EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)	95 671	89 029	84 492	
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM (Dług netto / EBIDTA LTM)	1,39	1,62	1,43	
Współczynnik finansowy (kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)	0,32	0,37	0,33	

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2022 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021	zmiana % do 30.06.2021	zmiana wartościowa do 30.06.2021
Przychody ze sprzedaży	837 954	639 547	31,02%	198 407
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	42 235	31 464	34,23%	10 771
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (%)	5,04%	4,92%	wzrost o 0,12 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	35 149	27 117	29,62%	8 032
Zysk (strata) netto	28 003	22 155	26,40%	5 848
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	3,34%	3,46%	spadek o 0,12 p.p.	-
EBITDA	55 852	44 672	25,03%	11 180
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	6,67%	6,98%	spadek o 0,31 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane	od 01.01 - 30.06.2022	od 01.01 - 30.06.2021	od 01.01 - 31.12.2021	zmiana wartościowa do 30.06.2021	zmiana % do 30.06.2021	zmiana wartościowa do 31.12.2021	zmiana % do 31.12.2021
Aktywa	1 370 916	1 062 859	1 220 339	308 057	28,98%	150 577	12,34%
Aktywa obrotowe	914 335	632 586	767 529	281 749	44,54%	146 806	19,13%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	144 110	95 866	114 648	48 244	50,32%	29 462	25,70%
Aktywa trwałe	456 582	430 272	452 809	26 310	6,11%	3 773	0,83%
Zobowiązania długoterminowe	205 372	203 359	210 018	2 013	0,99%	(4 646)	(2,21%)
Zobowiązania krótkoterminowe	720 848	464 796	604 699	256 052	55,09%	116 149	19,21%
Kapitał własny	444 696	394 704	405 622	49 992	12,67%	39 074	9,63%

Wielkość produkcji w zakładach Grupy w I półroczu w latach 2017 - 2022	01-06.2019	01-06.2020	01-06.2021	01-06.2022
Wielkość produkcji w m ³	61 740,2	93 391,8	125 625,3	136 398,6

Produkcja zrealizowana w pierwszym półroczu 2022 roku wyniosła 136 398,6 m³ podczas gdy w analogicznym okresie 2021 roku wyniosła 125 625,3 m³.

Wartość przychodów netto ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2022 roku osiągnęła rekordowy poziom w historii Grupy Kapitałowej w stosunku do poziomu obrotów dotychczas wykazywanych w pierwszym półroczu wcześniejszych lat i wyniosła 837 954 tys. zł. Była tym samym wyższa o 198 407 tys. zł, tj. o 31,02% w porównaniu do przychodów netto za I półrocze 2021 roku. Wzrost przychodów wypracowany został głównie w segmencie realizacji kontraktów – prefabrykacji (wzrost o 142 457 tys. zł w porównaniu z I półroczem 2021 roku) i związany był ze zwiększonym wykorzystaniem dotychczasowych mocy produkcyjnych Grupy oraz wzrostem cen sprzedaży będących wynikiem wzrostu kosztów zakupu surowców. Wzrost sprzedaży w segmencie realizacja kontraktów – usługi budowlane (67 770 tys. zł rok do roku) związany jest ze wzrostem cen sprzedaży będących wynikiem wzrostu kosztów zakupu materiałów i usług. Wynik EBITDA za 6 miesięcy 2022 roku wyniósł 55 852 tys. zł i był wyższy o 11 180 tys. zł (25,03%) od wyniku EBITDA osiągniętego za 6 miesięcy 2021 roku. Zysk netto wyniósł 28 003 tys. zł i był wyższy o 5 848 tys. zł od zysku netto wypracowanego w I półroczu w 2021 roku. Rentowność netto sprzedaży Grupy na koniec czerwca 2022 roku wyniosła 3,34% i była na podobnym poziomie co na koniec I półrocza 2021 roku. Na wyniki Grupy kapitałowej osiągnięty w pierwszym półroczu 2022 wpływ miały czynniki omówione poniżej.

Koszty surowców i materiałów

Zawirowania geopolityczne w pierwszej połowie 2022 roku poskutkowały ponownym skokiem cen niemal wszystkich surowców i materiałów, było to zauważalne zwłaszcza w przypadku spektakularnych wzrostów cen stali. Ograniczona podaż przy dużym popycie i panice na rynkach wywindowało ceny do poziomów dotąd nieznanych. Wzrost cen miał związek głównie z przerwaniem łańcuchów dostaw ze wschodu spowodowanym działaniami wojennymi, co przełożyło się na mniejszą dostępność złomu i wsadu do pieców hutniczych w postaci rudy żelaza. W ciągu 2 tygodni od wybuchu wojny na Ukrainie ceny wyrobów stalowych osiągnęły niespotykane wcześniej maksima. Największy wzrost zanotowały kształtowniki gięte na zimno, których cena z tygodnia na tydzień podskoczyła o 74%. O ponad 50% więcej wzrosła cena blachy HRC o (228% r/r), o 40% za pręty żebrowane (195% r/r) i o 32% za profile (211% r/r). Ceny prętów żebrowanych zdrożały o ok. 50%. Wzrost cen na materiały hutnicze na poziomie 70-100% odbił się również na krajowym rynku budowlanym. Prawie połowa polskiego zapotrzebowania na ten materiał pochodziła z Ukrainy, Białorusi, Rosji oraz Mołdawii. Hurtownie stalowe w pierwszych dwóch tygodniach wojny w Ukrainie wstrzymały sprzedaż, a po jej wznowieniu ograniczyły podaż, co musiało mieć przełożenie na wysokie ceny na rynku.

II kwartał 2022 roku rozpoczął się kontynuacją wzrostu cen na materiały hutnicze: pręty żebrowane, walcówka, siatki zbrojeniowe, blachy i kształtowniki były dostępne w ograniczonym zakresie, a ich ceny wykraczały mocno poza średnią sprzed wojny w Ukrainie. Przykładami są ceny na poziomie 6 zł/netto za pręt żebrowany i 6,30 zł/netto za walcówkę. Ceny siatki poszybowały do wartości 6,6 - 6,80 zł/netto/kg. Sytuacja odwróciła się w połowie maja 2022 roku, kiedy popyt na rynku zaczął spadać, a podaż wzrastała dzięki realizacjom zamówień z I kwartału 2022, znalazło to swoje odzwierciedlenie w cenach materiałów. Pokazuje to szczególnie cena pręta żebrowanego - w połowie maja cena wahała się w okolicach poziomu 5,30 zł/netto, a koniec czerwca wynosiła już 4 zł/netto. Pozostałe materiały również proporcjonalnie taniały. Złom odnotował spadek z 2,26 zł/netto/kg w 14 tygodniu roku do ceny 1,10zł/netto/kg w 26 tygodniu roku 2022.

Grupa realizuje kontrakty w perspektywie raczej krótkookresowej w szczególności w segmencie realizacja kontraktów – prefabrykacja gdzie średnia długość kontraktu to ok. 5 - 6 miesięcy, natomiast w segmencie realizacja kontraktów – usługi budowlane jest to ok. 15 – 17 miesięcy więc jest w stanie szybko reagować i w dość krótkim czasie (jednak nie w 100%) przełożyć zwiększone koszty materiałów bezpośrednio na wyceny sporządzane dla klientów. Koszty stali w konstrukcjach prefabrykowanych (w zależności od skomplikowania) stanowią tylko ok. 20-25% wartości elementu. Oznacza to, że w przypadku wzrostu cen stali konstrukcje te stają się bardziej konkurencyjne w stosunku do np. konstrukcji stalowych. Koszt stali na koszt metra sześciennego elementu prefabrykowanego jest bowiem znacznie niższy.

Początek 2022 roku przyniósł podwyżki cen izolacji termicznej, szczególnie wełny mineralnej oraz styropianu. Było to związane z szybko rosnącą inflacją, osłabieniem waluty, dynamicznym wzrostem cen energii, gazu i paliw oraz dostępnością surowca do produkcji. W II kwartale 2022 roku wełna mineralna nadal sukcesywnie drożała, natomiast ceny styropianu w czerwcu 2022 odnotowały pierwsze od wielu miesięcy spadki. Związane jest to prawdopodobnie z sytuacją na rynku nieruchomości i zmniejszeniem popytu na ten materiał. Ceny innych izolacji termicznych były dość stabilne.

Kraje Unii Europejskiej importują ok. 80% drewna wykorzystywanego na rynku wewnętrznym. Utrudnienia związane z logistyką dostaw z Chin oraz przepisami dotyczącymi nowych taryf celnych na towary z Rosji i Białorusi spowodowały drastyczny wzrost cen sklejk (materiał głównie używany do budowy form) i drewna (materiał głównie używany do transportu elementów) na rynkach unijnych. Na przełomie trzeciego i czwartego kwartału 2021 roku cena sklejki zaczęła spadać by osiągnąć cenę ok. 8 – 10% poniżej maksimum z 2021 roku, było to związane ze zwiększeniem podaży przez Chiny. Jednakże, w I kwartale 2022 roku ceny sklejki znowu wróciły do najwyższych poziomów z 2021 roku, co było spowodowane ograniczeniem dostaw z Rosji i wzrostem cen transportu. W II kwartale 2022 roku ceny sklejki nadal stopniowo rosły. Było to spowodowane wzrostem cen paliw oraz informacją o planowanym wprowadzeniu kolejnego pakietu sankcji dla Rosji i co się wiąże z embargo na kolejne grupy towarów eksportowanych z tamtego kierunku. Spowodowało to zwiększony popyt związany z obawą, że w kolejnych kwartałach roku możemy mieć do czynienia z deficytem sklejki na rynku.

Koszty robocizny

Grupa doświadcza rosnącej presji na wzrost wynagrodzeń pracowników. Ze względu na silne wzrosty produkcji odnotowywane w 2021 roku w sektorze budowlanym i w innych sektorach, istotnie rosną koszty pracowników przy jednoczesnym ograniczeniu ich dostępności. Negatywny wpływ na dostępność pracowników miała również trwająca pandemia i ograniczenia międzynarodowe w przemieszczaniu się, w tym obowiązkowe kwarantanny, badania, etc. oraz odpływ pracowników z Ukrainy w wyniku wojny w Ukrainie. W pierwszej połowie 2022 roku spadła dynamika wzrostu popytu na pracowników w branży budowlanej jednak rosnąca inflacja utrzymuje ciągłą presję na wzrost płac. Obecne wzrosty oczekiwań płacowych to głównie skutek rosnącej inflacji i rosnących kosztów prowadzenia gospodarstwa domowego.

Koszty podwykonawców

Mimo utrzymującej się od początku roku niepewności na rynku inwestycji oraz ograniczonej aktywności inwestorów szczególnie w sektorze budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z przewidywaniami następuje powolna, ale zauważalna stabilizacja cen w zakresie usług podwykonawców. Zaobserwowano obniżkę cen części materiałów, natomiast nadal ich ceny są wysokie, również ze względu na rosnące koszty energii oraz paliw.

Koszty logistyczne

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

Perspektywa na kolejne kwartały

Zarząd podziela pogląd niektórych ekonomistów prognozujących wyhamowanie wzrostu w budownictwie, między innymi z powodu sytuacji geopolitycznej związanej z wojną w Ukrainie, która może mieć znaczący, negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budowlany. Wystąpiły istotne ograniczenia dostępność do niektórych surowców i materiałów a także wydłużone terminy dostaw spowodowane zakłóceniami w globalnym przepływie towarów wywołanym niestabilnością sytuacji geopolitycznej. Z powodu wyżej wymienionych czynników koszty realizacji inwestycji wzrosły i mogą nadal rosnąć, co może spowodować niższą skłonność inwestorów do ich podejmowania lub spowodować ich odsunięcie w czasie.

Wojna w Ukrainie przełożyła się na zawirowania na rynku energetycznym, w wyniku których Europa, w tym także Polska, może stać przed potencjalnie największym kryzysem energetycznym w historii. Przed wojną w Ukrainie Rosja odpowiadała za ok. 30-40 proc. gazu importowanego do Unii. Gaz był przez lata bardzo tanim surowcem zwiększającym konkurencyjność gospodarek krajów Zachodniej Europy, zwłaszcza Niemiec. Dodatkowo, wpisywał się w politykę energetyczną Unii Europejskiej jako surowiec zdecydowanie mniej emisyjny niż węgiel i budzący mniejszy sprzeciw społeczny niż energia jądrowa. Trwają rozmowy z potencjalnymi dostawcami gazu do Europy, w tym z nowych kierunków. Największą przeszkodą w zmianie polityki dostaw gazu jest czas, ponieważ negocjacje kontraktów nie są realizowane z dnia na dzień. Na rynku gazu dostawy LNG realizowane są w większości na podstawie długoterminowych kontraktów, dlatego potrzeba czasu i inwestycji, aby np. część gazu, która płynęła do tej pory do Azji mogła płynąć do Europy.

Trudna sytuacja jest również na rynku węgla. W wyniku sankcji zostały wstrzymane dostawy węgla z Rosji. Dla gospodarek krajów unijnych jest to poważny problem, ponieważ przed wybuchem wojny w Ukrainie blisko połowa importowanego przez Unię węgla pochodziła właśnie z Rosji. Obecnie węgiel odpowiada średnio za ok. 11 proc. produkcji energii w UE, jednak nie rozkłada się to równo we wszystkich krajach, takim przykładem jest Polska, gdzie udział węgla w produkcji energii elektrycznej wynosi ok. 70 proc. Dodatkowo, ok. 2 mln gospodarstw domowych w kraju jest uzależnionych od węgla stosując go jako opał zimą. Alternatywą dla surowca sprowadzanego z Rosji ma być ten z nowych rynków oraz zwiększenie importu od dotychczasowych dostawców. Polska już importuje lub będzie chciała importować węgiel m. in. z Australii, Kanady czy Kazachstanu. Podobnie jak w przypadku gazu, dla Europy wąskim gardłem może okazać się kwestia logistyki i dystrybucji importowanego surowca. W wyniku zawirowań na rynku węgla i niepewności co do jego dostępności ceny surowca osiągają rekordowe wartości. Za jedną tonę węgla w portach ARA (Amsterdam–Rotterdam–Antwerpia) trzeba zapłacić 300 dolarów, czyli jest to wzrost o prawie 145 proc. od początku bieżącego roku. Natomiast cena tony węgla w Polsce wzrosła z 800-1000 zł (cena sprzed wybuchu wojny w Ukrainie) do około 3000 zł w II kwartale 2022 roku. Ponadto dostępność węgla opałowego jest obecnie mocno ograniczona szczególnie dla gospodarstw domowych.

Z danych opublikowanych przez międzynarodową organizację JODI (Joint Oil Data Initiative) wynika, że Rosja jest drugim po Stanach Zjednoczonych producentem ropy naftowej na świecie, dlatego w wyniku wojny w Ukrainie rynek paliwowy w pierwszych dniach rosyjskiej agresji przeżył prawdziwy szok, co przełożyło się na drastyczny wzrost cen paliw. Wywołało to panikę powodującą szturm ludzi na stacje benzynowe i rekordowe ceny surowca na giełdach. W marcu 2022 roku baryłka ropy naftowej osiągnęła cenę 130 dolarów, by następnie spaść w II kwartale do poziomu ok. 100 dolarów za baryłkę. W perspektywie eksperci przewidują dalszy spadek cen ropy również w wyniku zwiększenia wydobycia surowca przez Irak, Arabię Saudyjską, czy Wenezuelę, a także poprzez uruchomienie rezerwy strategicznej USA. Przewiduje się też zmniejszenie popytu na ropę na rynkach światowych, co miało by się wiązać z prognozowanym światowym spowolnieniem gospodarczym. Dane z największych gospodarek świata, takich jak USA, Chiny, czy UE nie pozostawiają złudzeń, że na horyzoncie rysują się już tendencje recesyjne.

Kryzys energetyczny spowodował, że wiele państw europejskich zdecydowało się przyspieszyć rozwój odnawialnych źródeł energii, również w Polsce obserwuje się takie tendencje. Odnawialne źródła mają ogromny potencjał do obniżenia cen energii i uniezależnienia gospodarek od paliw kopalnych. 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 zdyktowanie 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 2020 roku wskazują, że z OZE uzyskiwanych było zaledwie 16,1 proc. energii, więc będzie to prawdziwa rewolucja. Rolę surowca przejściowego ma pełnić dla Polski nie gaz a węgiel. Kryzys energetyczny i ceny prądu z nim związane zmusiły również przedsiębiorstwa do modernizacji dotychczasowych źródeł energii i zainwestowanie w OZE.

Zarząd monitoruje rynki kluczowych dla produkcji surowców i materiałów, w tym także energii. Grupa realizuje politykę, która ma na celu minimalizację niekorzystnych skutków zmienności cen. Prowadzone są rozmowy z kluczowymi dostawcami Grupy takimi jak cementownie czy dostawcy gazu i energii w celu zapoznania się z ich polityką ochrony dostaw oraz kontraktacji cen na kolejne okresy. Obecnie Grupa realizuje umowy na zakup gazu obowiązujące do końca 2023 roku, w cenie zakontraktowanej w 2021 roku. Do końca 2022 roku obowiązują także w Grupie umowy na zakup energii elektrycznej po cenie z 2021 roku. Oczywiście, wzrost cen przełoży się na wzrost kosztów dla Grupy, jednak udział kosztu energii elektrycznej, energii cieplnej oraz gazu technicznego w skali

kosztów Grupy, w szczególności w kosztach materiałów i energii nie jest istotny i stanowił 2% wartości tej pozycji kosztów rodzajowych w Grupie Kapitałowej w okresie pierwszego półrocza 2022 roku.

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

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

Grupa na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe oraz rezerwuje niezbędne materiały i usługi reagując na zmienne warunki rynkowe w szczególności w segmencie generalnego wykonawstwa, gdzie wrażliwość na zmiany cen rynkowych materiałów i usług co do zasady jest znacznie wyższa a uzyskiwane marże bezpośrednie są znaczenie niższe niż uzyskiwane w segmencie prefabrykacji.

Na dzień 30 czerwca 2022 aktywa Grupy wynosiły 1 370 916 tys. zł i były wyższe o 308 057 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku i wyższe o 150 577 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2021. Zwiększona wartość aktywów ogółem na koniec I półrocza 2022 roku jest głównie spowodowana wzrostem aktywów obrotowych, które na koniec czerwca 2022 roku wynosiły 914 335 tys. zł, co stanowi wartość wyższą o 146 806 tys. zł od wartości aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz wyższą o 281 749 tys. zł od wartości aktywów obrotowych na dzień 30 czerwca 2021 roku.

Główne przyczyny wzrostu to zwiększenie stanu należności spowodowane wzrostem przychodów oraz należnościami przeterminowanymi od jednego z kontrahentów, o czym Grupa informowała w opublikowanym raporcie bieżącym nr 37/2022. Należności z tytułu umów o usługę budowlaną i z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, na dzień 30 czerwca 2022 roku były wyższe o 74 066 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2021 roku.

Pozycja aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną zawiera również aktywa z tytułu umów zawartych przez spółkę prawa niemieckiego, które na dzień bilansowy 30 czerwca 2022 wyniosły 68 830 tys. zł (43 644 tys. zł na dzień 31 grudnia 2021 roku). Wysoki poziom aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną w spółce niemieckiej związany jest ze specyfiką rynku niemieckiego gdzie spółka, do momentu zakończenia realizacji kontraktu, nie wystawia faktur sprzedaży.

Dodatkowo, w pozycji aktywa z tytułu umów budowlanych Grupa prezentuje te część magazynu wyrobów gotowych, która dotyczy wycenianych kontraktów budowlanych. Wartość zapasów ujęta w tej pozycji na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosła 53 063 natomiast na dzień 31 grudnia 2021 roku 44 342 tys. zł.

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosła 219 028 tys. zł i była wyższa o 42 881 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2021. Wzrost spowodowany był wzrostem cen materiałów – przez to nastąpił wzrost wartości w szczególności zapasu materiałów oraz także wzrostem wartości inwestycji deweloperskich, prezentowanych jako produkcja w toku. Na dzień 30 czerwca wartość zapasów związanych z inwestycjami deweloperskimi wyniosła 53 641 tys. zł i była wyższa od stanu na koniec 2021 roku, kiedy wyniosła 35 943 tys. zł.

W tym samym czasie poziom gotówki uległ zwiększeniu o 25,70% w stosunku do poziomu z końca 2021 roku. Na koniec czerwca 2022 roku Grupa posiadała na kontach 144 110 tys. zł, co stanowiło wzrost o 29 462 tys. zł w stosunku do końca 2021 roku. W ostatnich dniach czerwca Grupa otrzymała znaczne środki finansowe związane z realizacją porozumienia, o którym Grupa informowała w raporcie bieżącym nr 37/2022.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 30 czerwca 2022 roku były niższe o 4 646 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2021 roku i wynosiły 205 372 tys. zł. Zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych na dzień 30 czerwca 2022 roku w stosunku do stanu na 31 grudnia 2021 roku wynika głównie ze zwiększenia zobowiązań finansowych (zwiększenie o 57 081 tys. zł) oraz handlowych, w tym zobowiązań z tytułu wyceny kontraktów długoterminowych (zwiększenie o 11 602 tys. zł).

Dług netto na koniec czerwca 2022 roku wyniósł 133 412 tys. zł i był większy niż na koniec 2021 roku, kiedy to wyniósł 120 786 tys. zł. Jest to konsekwencja zwiększenia się zadłużenia odsetkowego związanego z zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy w Grupie oraz wykupem pierwszej serii obligacji korporacyjnych Pekabex S.A. w czerwcu 2022 roku w wysokości 20 000 tys. zł. Zarząd zdecydował o braku kolejnej (zastępującej) emisji w związku z wstrzymaniem się inwestorów z powodu niepewności co do sytuacji geopolitycznej i gospodarczej związanej z wybuchem wojny w Ukrainie oraz z wysokim kosztem pozyskania kapitału.

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

Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym i po dacie bilansowej

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki Dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółka z Grupy Pekabex S.A. zawarła w pierwszym półroczu 2022 roku oraz w okresie od dnia 1 lipca 2022 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
21 stycznia 2022	Lech Fabrics sp. z o.o. sp. k.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowej z częściami socjalno-biuroowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, która będzie realizowana w Kostrzynie.	4%	EUR
21 lutego 2022	Skanska Severige AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja, dostawa, montaż elementów prefabrykowanych w ramach inwestycji o nazwie Malmö Citadellsgymnasium, zlokalizowanej w Malmö, w Szwecji	2%	PLN
18 marca 2022	CTP Invest Poland sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie „pod-klucz” budynków magazynowych wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynków magazynowych z dopuszczalną funkcją produkcji nieuciążliwej, z pomieszczeniami socjalno-biuroowymi parterowymi, pomieszczeniami technicznymi, budynkiem wartowni, oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Iłowa	25%	PLN
18 marca 2022	CTP Invest Poland sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie „pod-klucz” wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku magazynowego z dopuszczalną funkcją produkcji nieuciążliwej o pow. Ok. 31 482,81m ² , z pomieszczeniami socjalno-biuroowymi wraz z budynkiem wartowni, budynkiem pompowni pożarowej ze zbiornikiem wody przeciwpożarowej, budynkiem stacji trafo, oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Kobylka	7%	PLN
7 kwietnia 2022	Anton Röhr sp. z o.o. Transport Międzynarodowy Poznań	Przedmiotem umowy jest realizacja zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku magazynowego z częścią socjalno-biuroową i portiernią oraz infrastrukturą techniczną, która będzie realizowana na nieruchomości położonej w Mosinie przy ulicy Stanisława Lema	6%	PLN
28 kwietnia 2022	SK Engineering & Construction Co. Ltd. sp. z o.o. Oddział w Polsce	Aneks do umowy, której przedmiotem jest wykonanie konstrukcji dla inwestycji budowy II etapu fabryki produkcji baterii litowo-jonowych M-Project for Poland Ph-2 zlokalizowanej w Dąbrowie Górniczej, Tuczna	1%**	PLN

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2022 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
1 czerwca 2022	SK Engineering Co. Ltd. Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Przedmiotem umowy jest wykonanie konstrukcji prefabrykowanej budynków pn. OBL w ramach Inwestycji pn. Fabryka separatorów do baterii litowo - jonowych Faza 3_4	10%	PLN
21 lipca 2022	A. Epstein and Sons International, Inc.	Przedmiotem umowy jest przygotowanie dokumentacji warsztatowej, produkcja dostawa i montaż elementów żelbetonowej konstrukcji prefabrykowanej na potrzeby budowy zakładu produkcyjnego przetwórstwa spożywczego Newly Weds Foods w Kutnie	2%	EUR
25 lipca 2022	INVEST-PARK DEVELOPMENT	Przedmiotem umowy jest rozbudowa Dzierżoniowskiego Parku Przemysłowego poprzez budowę hali produkcyjno-magazynowej wraz z częścią biurowo-socjalną i techniczną oraz zagospodarowaniem terenów zewnętrznych przy ul. Strefowej w Dzierżoniowie wraz z usunięciem kolizji sieci elektroenergetycznej	2%	PLN
18 sierpnia 2022	Wałbrzyską Specjalną Strefą Ekonomiczną "INVEST-PARK" Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie sześciu hal magazynowo - produkcyjnych wraz z częścią socjalno - biurową, pełną infrastrukturą zagospodarowania terenu oraz instalacją fotowoltaiczną - część V lokalizacja Brzeg	2%	PLN
26 sierpnia 2022	MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie "pod klucz" budynku magazynowego o numerze D1.1 w osiach 1-9/A-P oraz trzykondygnacyjnego budynku socjano-biurowego dla hali D1.1.	6%	PLN
2 września 2022	KOM-KBH Enterprise ApS	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja, dostawa, montaż elementów prefabrykowanych w ramach inwestycji o nazwie Søborg Hovedgade Danii	2%	DKK

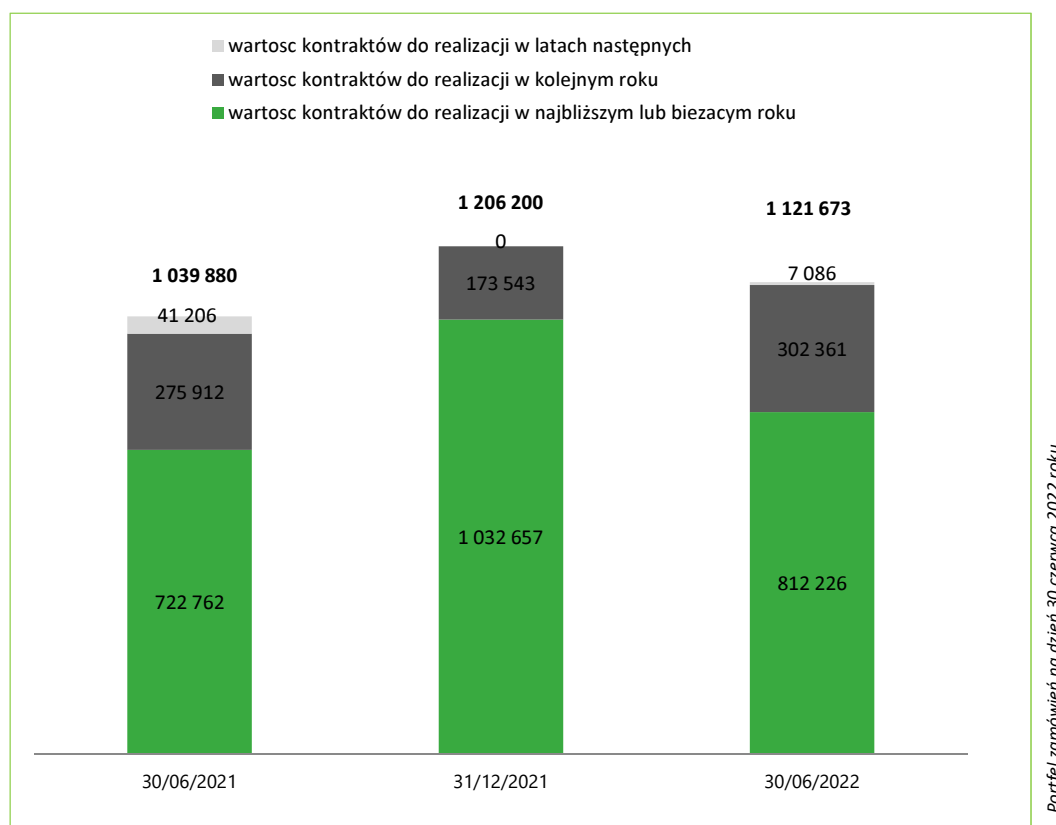
* Do dnia 27 kwietnia 2022 roku wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2020 roku, po tej dacie wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2021 roku

** tylko wartość podpisanego aneksu

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

3.1. Portfel zamówień

Grupa rozpoczęła drugie półrocze 2022 roku z silnym i zdywersyfikowanym portfelem zamówień (backlog). Zawiera on zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 czerwca 2022 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.



W ramach segmentu Realizacja kontraktów - prefabrykacja zawiera się również portfel kontraktów podpisanych przed przez spółkę FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH. Portfel zamówień zawiera także planowane* oraz szacowane** przychody z inwestycji Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesiu, Apartamenty Casa Baia na Helu oraz Osiedle Ja_Sielska III w łącznej wartości 24 152 tys. zł do realizacji w roku 2022 i 98 260 tys. zł do realizacji w roku 2023. 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 2022 roku wyniosła 1 121 673 tys. zł w tym do realizacji w roku 2022: 812 226 tys. zł, podczas gdy na koniec czerwca 2021 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 1 039 880 tys. zł, w tym do realizacji w 2021 roku 722 762 tys. zł.

* 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 Ja_Sielska jest prowadzony od 2017 roku i realizowany jest w kilku etapach. Do dnia bilansowego zakończone zostały realizacje dwóch pierwszych etapów i w realizacji są kolejne inwestycje projektu Ja_Sielska. Osiedle Ja_Sielska zlokalizowane jest na Podolanach – dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Poznania, z dobrą komunikacją, terenami rekreacyjnymi, w bliskości jezior. Na terenie osiedla zaplanowane są miejsca do sąsiedzkich spotkań oraz plac zabaw dla dzieci.

W dniu 9 października 2021 roku uprawomocniło się pozwolenie na budowę III etapu inwestycji, w ramach której powstaną 124 mieszkania w trzech pięciokondygnacyjnych budynkach. Łączna powierzchnia mieszkalna ma wynieść około 6 500 m². Zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2023 roku. Trwa proces rezerwacji mieszkań. Kolejne etapy inwestycji są w fazie projektowania i uzyskiwania stosownych pozwoleń. Przewidywana powierzchnia mieszkalna w kolejnych etapach to: w IV – około 6 200 m², a w V i VI – około 12 000 m². Grupa oczekuje na pozwolenie na budowę.

Inwestycja Origin Mechelinkach

W dniu 29 czerwca 2020 roku Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. („Origin”) umowę inwestycyjną dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m²), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m²), oraz ośrodka rehabilitacyjnego Origin ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa będzie odpowiedzialna m. in. za proces developerski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji zostanie spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin. Strony będą dążyły do sfinansowania inwestycji kapitałem dłużnym. Niezbędny wkład własny strony wniosą w proporcji 45% Origin, 55% Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50%. 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.

W dniu 4 marca 2022 roku uzyskano pozwolenie na budowę. Do 30 czerwca 2022 roku zostały zakończone prace projektowe, a większość apartamentów została już zarezerwowana, rozpoczęto również proces podpisywania notarialnych umów przedwstępnych sprzedaży. Rozpoczęcie budowy planowane jest na IV kwartał 2022 roku. Planowane zakończenie inwestycji to I kwartał 2024 roku.

Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesiu

W dniu 13 maja 2021 roku wydana została dla Grupy decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. Pod koniec lutego 2022 zakończono montaż konstrukcji prefabrykowanej i sprzedano większość lokali. W ramach inwestycji powstało 40 niezależnych 2 i 3 kondygnacyjnych apartamentów od 59 do 94 m², każdy z własnym ogródkiem (łącznie powstanie ponad 3 000 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej). Po dniu bilansowym, 19 sierpnia 2022 roku złożone zostało zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych i inwestycja oczekuje na wydanie pozwolenia na użytkowanie. Na początku IV kwartału 2022 roku planowane jest rozpoczęcie wydawania lokali nabywcom.

Casa Fiore jest nowoczesnym osiedlem zlokalizowanym w warszawskiej dzielnicy Wawer, która stanowi zielony ogród stolicy. W ramach inwestycji powstają 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.

Apartamenty Casa Baia na Helu

Z dniem 30 kwietnia 2021 roku Grupa nabyła działkę położoną na Helu, przy ul. Żeromskiego. W ramach planowanej inwestycji powstaje nowoczesny budynek, w którym szacunkowo znajdować się będzie 68 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniesie około 3 100 m². Inwestycja zlokalizowana będzie w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraże oferowanych apartamentów będą wynosiły od 25 m² do 93 m², a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane będą apartamenty z antresolami. Przy realizacji tej inwestycji zastosowane zostaną prefabrykowane ściany trójwarstwowe wyprodukowane w fabryce w Poznaniu oraz jednowarstwowe w technologii 2F (podwójny filigran) z zakładu w Gdańsku. W dniu 7 października 2021 roku wydana została decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. Rozpoczęto rezerwacje lokali a rozpoczęcie podpisywania umów deweloperskich i przedwstępnych. Prace budowlane zostały rozpoczęte w II kwartale 2022 roku, natomiast planowany termin zakończenia budowy apartamentów i uzyskania pozwolenia na użytkowanie wyznaczono na II kwartał 2023 roku.

Osiedle Neonowe w Częstochowie

Inwestycja na ul. Katedralnej w Częstochowie polega na wybudowaniu dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze, od strony ulicy Katedralnej oraz z garażem podziemnym. W dniu 21 stycznia 2022 uzyskano pozwolenie na budowę pierwszego etapu, trwają obecnie prace nad projektem wykonawczym oraz nad projektem aranżacji wnętrz uwzględniającymi wymogi i kryteria certyfikacji BREEAM, Zielony Dom oraz Obiekt bez barier Fundacji Integracja. W II kwartale rozpoczęto sprzedaż lokali, na koniec czerwca 2022 roku zarezerwowanych było ok. 20% lokali. Rozpoczęcie budowy planowane jest na IV kwartał 2022 roku.

Osiedle Falkenseener Gärtner

Z dniem 23 listopada 2021 roku Grupa zawarła ze spółką prawa niemieckiego FORIS Grundungs GmbH umowę zakupu 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego Falkenseer Garten FEA GmbH. Nowo zakupiona spółka jest dedykowana do działalności deweloperskiej. Nabycie udziałów Falkenseer Garten FEA GmbH wpisuje się w strategię ekspansji oraz rozwoju deweloperskiej linii biznesowej Grupy również na terenie Niemiec. Falkenseer Garten FEA GmbH dokonała zakupu nieruchomości - w miejscowości Falkensee – ekskluzywnym przedmieściu Berlina. W ramach tej inwestycji powstaną dwa budynki wielorodzinne w kategorii premium. Projekt posiada już pozwolenie na budowę, aktualnie trwają prace projektowe nad dostosowaniem projektu.

Pozostałe inwestycje deweloperskie

Grupa rozwija działalność deweloperską i na bieżąco analizuje potencjalne nowe projekty inwestycyjne. Jednym z rozważanych projektów jest budowa nowoczesnego intermodalnego centrum logistyczno-produkcyjnego wraz z czynną boczniką kolejową, w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska Babimost-Zielona Góra.

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

Rynek budowlany w Polsce

Według wstępnego szacunku GUS produkt krajowy brutto (PKB) w II kwartale 2022 roku zwiększył się realnie o 5,3 proc. rok do roku. Zmniejszył się natomiast realnie w stosunku do poprzedniego kwartału 2022 roku o 2,3 proc. W I kwartale 2022 roku odczyt PKB wykazał realny wzrost o 8,5 proc. rok do roku. Odczyt PKB za II kwartał jest niższy od przewidywań ekonomistów o 1 proc., co przyczyniło się do negatywnych nastrojów na rynku. Optymistyczne założenia, że silny impet wzrostowy zanotowany w pierwszych miesiącach 2022 roku sprawi, że pojawi się efekt przeniesienia na kolejne kwartały 2022 roku, zostało zrewidowane i po publikacji danych przez Urząd Statystyczny obniżono projekcje wzrostu gospodarczego dla Polski na kolejne okresy, a co za tym idzie spodziewane jest dalsze hamowanie aktywności ekonomicznej na skutek cyklicznego spowolnienia gospodarczego po okresie bardzo silnego ożywienia z 2021 roku. Analitycy zwracają uwagę, że dobry odczyt PKB w I kwartale 2022 wynikał w dużej mierze z niespotykanej nadbudowy zapasów. Na akumulację zapasów miało wpływ wiele czynników m.in. zmiana modelu zarządzania zapasami związana z perturbacjami w łańcuchach dostaw, spodziewany dalszy wzrost inflacji i rosnące gwałtownie ceny surowców i materiałów, a nawet spekulacyjne inwestycje w kapitał obrotowy. Miało to jednak charakter przejściowy i eksperci nie spodziewają się, by przy obniżającym się popycie, trend ten utrzymywał się w kolejnych okresach. Na dobry odczyt PKB w I kwartale 2022 roku duży wpływ miała również produkcja przemysłowa, która zanotowała wartość dodaną na poziomie 15,1 proc. rok do roku. W czerwcu 2022 produkcja sprzedana przemysłu osiągnęła wartość wyższą o 10,4 proc. w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, natomiast w porównaniu z majem br. spadła o 0,3 proc. Była też niższa od prognoz rynkowych. W okresie styczeń – czerwiec 2022 produkcja sprzedana przemysłu była o 13,6 proc. wyższa w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku, kiedy notowano wzrost o 18,2 proc. Przewidywane jest pojawienie się trendu spadku dynamiki wzrostu produkcji i utrzymanie się go w dłuższym okresie czasu.

W I kwartale 2022 nakłady inwestycyjne ogółem przedsiębiorstw przemysłowych wyniosły 18,0 mld zł i były (w cenach bieżących) o 11,2 proc. wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Zmniejszyły się natomiast nakłady inwestycyjne m.in. w budownictwie (o 32,0 proc.) i w działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości (o 13,2 proc.), co jest spowodowane zmniejszeniem się popytu na rynkach nieruchomości. Sygnały świadczące o rosnącym ryzyku recesji sprawiają, że nastroje panujące na rynkach pogorszyły się. Odczyt wskaźnik PMI (Purchasing Managers' Index) wyniósł w czerwcu 2022 roku 44,4 pkt, a w lipcu 2022 był jeszcze niższy i miał wartość 41,2 pkt. Wśród czynników wpływających niekorzystnie na ocenę perspektyw rynkowych należy wymienić przede wszystkim wciąż utrzymującą się wysoką inflację, która przekłada się na wzrost cen wyrobów gotowych i kosztów produkcji oraz dalsze nasilanie się uciążliwe bariery działalności gospodarczej takie jak ryzyko ograniczenia dostępu do energii (kryzys energetyczny opisany powyżej), jak i problemy z łańcuchami dostaw. Niemalże znaczenie ma również niestabilne prawo i niepewność sytuacji geopolitycznej. W II kwartale 2022 roku oceny ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie były negatywne. Utrzymujące się niekorzystne diagnozy portfela zamówień oraz bieżące i średniookresowe prognozy dotyczące sytuacji finansowej przedsiębiorstw wiążą się z przewidywaniem spadku dynamiki wzrostu w tym obszarze gospodarki.

Odczyt wskaźnika inflacji przez GUS za czerwiec 2022 roku wyniósł 15,5 proc. W stosunku do poprzedniego miesiąca maja 2022 ceny towarów i usług wzrosły o 1,5 proc. Czerwcowe dane ujawniły również najwyższy wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych w skali roku od 25 lat. Ceny wszystkich towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły w skali roku bardziej niż w poprzednich miesiącach. Również wzrost cen produkcji sprzedanej przemysłu oraz produkcji budowlano-montażowej. Spadek siły nabywczej dochodów oraz rosnące stopy procentowe skutkują niepewnością na rynku i przekłada się na zahamowanie konsumpcji oraz ograniczenie inwestycji.

Z raportu firmy Spectis zatytułowanego „Rynek budowlany w Polsce 2022-2029” wynika, że po dobrym I kwartale 2022 roku perspektywy dla budownictwa na pozostałe kwartały roku są bardziej pesymistyczne. Do przewidywanego spowolnienia gospodarczego przyczyni się sytuacja geopolityczna spowodowana trwającą za naszą wschodnią granicą wojna, która potęguje wcześniej już obserwowane na rynku problemy, takie jak rosnące ceny surowców i materiałów, a także energii, niemalym problemem jest też niedobór pracowników.

Dane z Urzędu Statystycznego opisujące rynek budowlany wskazują, że w 2021 roku i w I kwartale 2022 w ta gałąź gospodarki zdołała wypracować nadwyżki finansowe, dzięki którym pomimo oczekiwanego w najbliższych miesiącach spowolnienia rok 2022 powinien zakończyć się kilkuprocentowym wzrostem wartości rynku. Większe obawy budzą perspektywy na lata 2023-2024, zarówno jeśli chodzi o wolumen realizowanych robót, jak i opłacalność kontraktów. Pod względem rentowności minione

lata określić można jako udane dla firm budowlanych. Jednakże, z uwagi na wzrosty cen praktycznie wszystkich rodzajów surowców i materiałów budowlanych oraz nośników energii i siły roboczej, kolejne lata mogą przynieść korektę na rynku budowlanym. W I kwartale 2022 aż o 38 proc. więcej firm z branży budowlanej, porównując rok do roku, ogłosiło niewypłacalność lub jest bliska bankructwa. Przewiduje się, że w 2023 roku nastąpi dalszy wzrost liczby niewypłacalności. Problem najbardziej dotyczy firm z sektora małych i średnich przedsiębiorstw. Wiele kontraktów na rynku, wycenianych w latach 2020-2021, realizowanych jest obecnie ze stratą. W związku z tym spodziewać się należy renegocjacji warunków umów, a także fali roszczeń cenowych podwykonawców oraz generalnych wykonawców względem inwestorów.

Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Wartość rynku prefabrykacji w Polsce przez ostatnie 5 lat podwoiła się. Ekspertcy prognozują, że w kolejnych latach rynek prefabrykacji doświadczy dalszych wzrostów. Przewiduje się zwiększenie dość małego obecnie udziału prefabrykacji w rynku budowlanym w Polsce, z szacowanego na 3 proc., do poziomu z krajów zachodnioeuropejskich lub nawet skandynawskich, gdzie prefabrykacja stanowi 40-50 proc. udziału w rynku budowlanym. 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 to 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.

Dodatkowym atutem budowy w technologii prefabrykacji 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 branży budowlanej zmianę podejścia do procesu budowlanego. Współczesna prefabrykacja wpisuje się w nowe potrzeby rynkowe m. in. dlatego, że zużywa mniej cementu i stali, co przyczynia się do zmniejszenia śladu węglowego, place budowy, gdzie wykorzystywana jest technologia prefabrykacji generują mniejszą ilość zanieczyszczeń i odpadów, a możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów realizują założenia gospodarki obiegu zamkniętego.

Przewiduje się, że rozwój rynku prefabrykacji będzie zależał przede wszystkim od rozwoju rynku budownictwa mieszkaniowego oraz kubaturowego. Wzrostowi tego rynku sprzyjać będzie niedobór wykwalifikowanych pracowników, a także wzrost kosztów budowy oraz presja na skrócenie czasu realizacji obiektów budowlanych. W ciągu kilku lat polski rynek prefabrykacji podwoił swoją wartość, a w najbliższych latach – jak przewiduje Spectis w swoim raporcie „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2020-2025”, branżę czekają dalsze wzrosty. Będzie je napędzać również wzrost zainteresowania kompleksową prefabrykacją w budownictwie mieszkaniowym. Grupa ukierunkowała swoją ofertę na rynek mieszkaniowy widząc duży potencjał rozwoju prefabrykacji w tym segmencie budownictwa. Rozwija współpracę ze spółkami deweloperskimi oraz rozszerza działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich prowadzonych na własny rachunek. Grupa realizowała także dwie inwestycje w ramach rządowego programu mieszkaniowego Mieszkanie Plus: w Toruniu przy ul. Okólnej oraz w Sianowie przy ulicy Słowackiego. 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 nie pozostającym bez wpływu na wyniki 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 I kwartale 2022 roku przekazano do eksploatacji 5,7 tys. nowych budynków niemieszkalnych oraz rozbudowano 606 (odpowiednio o 4,2 proc. i 6,3 proc. mniej niż w roku poprzednim). Pod względem powierzchni przekazanej do eksploatacji przeważały budynki przemysłowe i magazynowe (55,5 proc.). Znaczące udziały miały także pozostałe budynki niemieszkalne (17,4%) oraz budynki handlowo-usługowe (9,6%). Wzrost oddanej do użytkowania powierzchni odnotowano tylko dla budynków przemysłowych i magazynowych (o 46,7 proc.). Szacuje się, że w I półroczu 2022 roku deweloperzy oddali do użytkowania 2,2 mln m² powierzchni magazynowo-przemysłowej, a 4,4 mln m² było w trakcie budowy na koniec II kwartału 2022 roku, to 31 proc. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Rekordowo niskie są również wskaźniki pustostanów. Według ekspertów z branży popyt na powierzchnię magazynowo-logistyczne utrzyma się choć jego dynamika wzrostu ulegnie zmniejszeniu, co będzie powodowane spadkiem sprzedaży e-commerce. Rynek sprzedaży internetowej bowiem do tej pory mocno napędzał zapotrzebowanie na tego typu obiekty w Polsce. Przewiduje się jednak dalszy wzrost zainteresowania powierzchniami magazynowo-logistycznymi w innych sektorach gospodarki np. w lekkim przemyśle. Prognozy przewidują również spadek zainteresowania inwestorów nowymi powierzchniami, co jest spowodowane pesymistycznymi nastrojami w gospodarce oraz globalnymi problemami takimi jak wysoka inflacja, wzrost cen energii oraz surowców i materiałów, niepewną sytuacją geopolityczną. Inwestorzy nie będą chcieli angażować zbyt dużej ilości kapitału w czasie widocznego spodziewanego spowolnienia gospodarczego. Mimo to, budownictwo przemysłowo-magazynowe pozostaje największym, ale też najbardziej perspektywicznym segmentem budownictwa niemieszkaniowego. Według raportu „Rynek magazynowo-przemysłowy w Polsce”, opublikowanego przez firmę doradczą Newmark Polska w marcu 2022 roku, wolumen transakcji w 2021 roku osiągnął rekordowy poziom 7,35 mln m², co stanowi wzrost o 41 proc. rok do roku i 175 proc. średniej rocznej z lat 2016-2020. Polska jest jednym z najszybciej rozwijających się rynków magazynowo-logistycznych w Europie. Pandemia Covid-19 była dodatkowym impulsem do wzrostów na rynku powierzchni magazynowo-logistycznych poprzez rozwój handlu internetowego i nearshoringu, czyli przenoszenia operacji bliżej rynków zbytu. Obecna sytuacja geopolityczna związana z wojną w Ukrainie i jej konsekwencjami dla światowej gospodarki zwiększyła jeszcze trend przenoszenia działalności z regionów niestabilnych do stabilnych, za jaki jest uważana Polska. Ekspertci uważają, że w dłuższej perspektywie inwestycje, które będą obsługiwały w przyszłości Ukrainę i inne kraje regionu w dużym stopniu będą lokowane w Polsce.

Prognozy wiążą rozwój rynku powierzchni magazynowo-logistycznych z dalszą ekspansją branży e-commerce i rozwojem lekkiej produkcji. Automatyzacja i postęp procesów technologicznych pozwalają na szybki rozwój produkcji lekkiej w Europie, w tym również w Polsce. Hale dostosowane pod produkcję lekką mogą być zlokalizowane na terenach parków logistycznych, co dywersyfikuje możliwości wykorzystania tych obiektów. 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, 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 rość.

Grupa Pekabex ma odpowiedź na zapotrzebowanie rynku 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

Rynek budownictwa mieszkaniowego ulega radykalnym zmianom. Pierwszy kwartał był dość dobry dla mieszkaniówki. Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w pierwszych trzech miesiącach 2022 roku oddano do użytkowania 54,8 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 5,4 mln m² oraz liczbie izb równej 223,1 tys. W porównaniu z rokiem poprzednim odnotowano wzrosty: liczby mieszkań – o 1,8 tys. (3,3 proc.), powierzchni użytkowej mieszkań – o 294,6 tys. m² (5,8 proc.) oraz liczby izb – o 11,8 tys. (5,6 proc.). W omawianym okresie deweloperzy wybudowali 54,3 proc. wszystkich nowo oddanych mieszkań, a inwestorzy indywidualni – 43,6 proc. W porównaniu z poprzednim rokiem udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem spadł o 3,2 p. proc. Wzrósł natomiast odsetek mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych

(o 3,2 p. proc.). Niestety ograniczenie w dostępie do kredytów hipotecznych poprzez wzrost stóp procentowych i zaostreżenie zasad oceny zdolności kredytowej, a także niepewność sytuacji polityczno-gospodarczej i rekordowo wysokie ceny mieszkań, w najbliższej perspektywie przełożą się na spadki popytu na rynku mieszkaniowym. W II kwartale 2022 roku na sześciu największych rynkach nieruchomości w Polsce deweloperom udało się sprzedać łącznie 9,2 tysięcy mieszkań – wynika z raportu firmy JLL pod tytułem „Rynek mieszkaniowy w Polsce – II kw. 2022”, czyli jest to o 11,7% mniej niż w poprzednim kwartale i aż o 53% mniej niż w analogicznym okresie w 2021 roku. Rynek nieruchomości z opóźnieniem reaguje na pojawiające się bodźce gospodarczo-rynkowe, więc spodziewany jest dalszy pogłębiający się spadek sprzedaży nieruchomości. Mimo spadku popytu najnowsze raporty rynkowe wskazują jednak, że średnie ceny mieszkań w największych miastach jednak nadal rosną, co jest bezpośrednio związane ze wzrostem cen materiałów, wzrostem kosztów pracy i wysoką inflacją.

W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98,6 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 latach 2020-2025.

Grupa widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym. Rośnie zainteresowanie tematem budownictwa modułowego jest 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 Wrocławku 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 Warszawie: Casa Fiore przy ul. Hafciarskiej, w okolicach Gdańska: Apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki, w Częstochowie: przy ul. Katedralnej oraz w okolicach Berlina (Niemcy): apartamenty w Falkensee. Szerszy opis prowadzonych przez Grupę inwestycji znajduje się w punkcie 3.6 niniejszego Raportu.

„System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany jest 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 w budownictwie tradycyjnym, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwia na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami.

Najnowszym 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.

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 rozwój obecnej oferty produktowej, poprawie marżowości posiadanego portfela zleceń, 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.)

Zarząd Grupy Pekabex ma świadomość postępujących zmian klimatu i ich skutków w skali mikro i makro, jak również istotnej roli biznesu w przechodzeniu na niskoemisyjną gospodarkę. Ze względu na wagę kwestii klimatycznych Zarząd Grupy Pekabex na początku 2022 roku podjął decyzję o przyjęciu i wdrożeniu Polityki Klimatycznej Grupy Pekabex. Polityka ta stanowi dla Grupy Pekabex odniesienie i podstawę do wszelkich decyzji i czynności podejmowanych w ramach prowadzonej działalności. Grupa Pekabex realizuje założenia porozumienia paryskiego, Polityki Klimatycznej Polski oraz Unii Europejskiej i prowadzi działalność w oparciu o odpowiednie relacje pomiędzy rozwojem firmy a dbałością o środowisko naturalne i zdrowie człowieka.

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 wg normy PN-EN ISO 9001:2015, Systemu Zarządzania BHP wg normy PN-ISO 45001:2018 oraz Systemu Zarządzania Środowiskowego wg 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 usług

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów działalności (szerszy opis znajduje się w notcie dotyczącej segmentów w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. za pierwsze półrocze 2022 roku). Dzięki dywersyfikacji 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.

Ekspansja

Z końcem 2020 roku Grupa dokonała swojej pierwszej zagranicznej akwizycji poprzez nabycie udziałów (we współpracy z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych, zarządzanym przez PFR) w spółce prawa Niemieckiego G+M GmbH i stała się właścicielem szóstego zakładu produkcyjnego, zlokalizowanego w Marktzeuln (Bawaria). Obecny potencjał produkcyjny zakładu to około 30 tys. m³ prefabrykatów rocznie. Grupa zamierza zwiększać jego moce produkcyjne i rozszerzać zakres działalności.

Pod koniec 2021 roku Grupa nabyła niemiecką spółkę, za pośrednictwem której planuje realizować swoją pierwszą pilotażową inwestycję deweloperską w Niemczech polegającą na wybudowaniu dwóch budynków wielorodzinnych w niemieckim Falkensee – ekskluzywnym przedmieściu Berlina.

Od wielu lat Grupa rozwija działalność i realizuje z powodzeniem kontrakty na rynku skandynawskim i niemieckim – na tym ostatnim w coraz większej skali. Udział przychodów z tych rynków stanowi 26% w przychodach Grupy ogółem za pierwsze półrocze 2022 roku.

Automatyzacja i cyfryzacja

Automatyzacja i cyfryzacja są wpisane w strategię Grupy Pekabex, jako jeden z kluczowych czynników zwiększających przewagę konkurencyjną. W 2020 roku ruszyła produkcja w nowoczesnym zakładzie produkcyjnym, w którym została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów filigranowych oraz ścian.

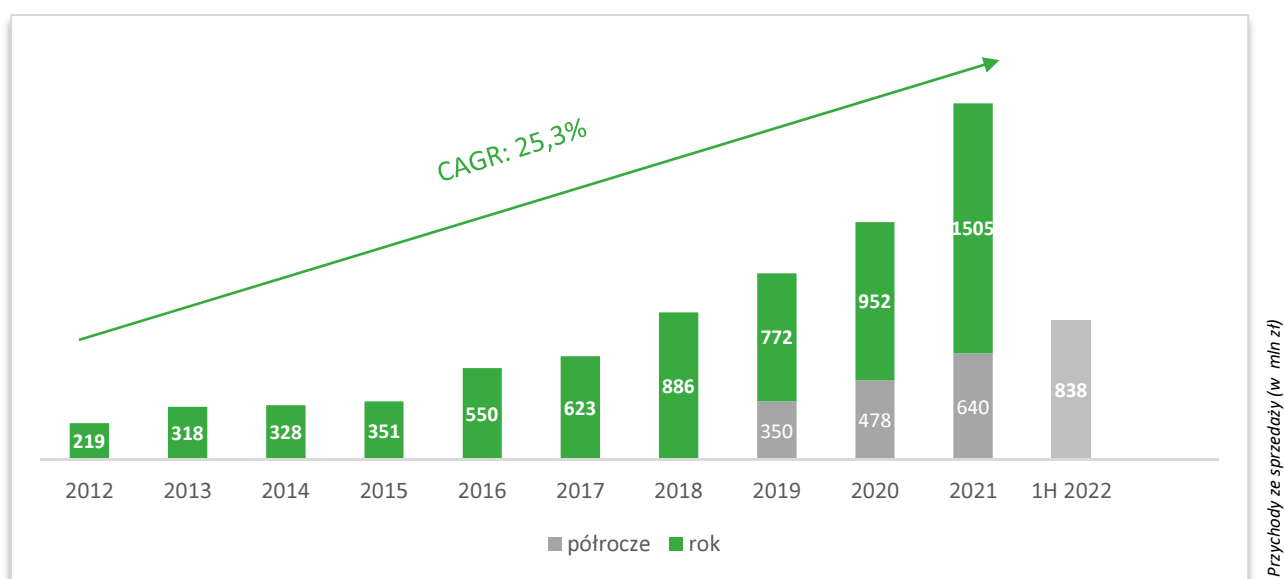
W styczniu 2022 roku, w celu dalszego rozwoju procesów automatyzacji w Grupie Kapitałowej, Pekabex razem z Rebuild sp. z o. o. zarejestrował nowy podmiot o nazwie Rebuild Construction Automation sp. z o. o. Pekabex objął 50 proc. udziałów w tej spółce. Spółka jest dedykowana do realizacji innowacyjnych 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. To połączenie ma zagwarantować automatyzację procesów produkcyjnych firmy, co prowadzić będzie do umocnienia pozycji Grupy Pekabex na rynku. Dodatkowo w ramach struktury działu IT wydzielono sekcję dedykowaną wsparciu procesów automatyzacji i informatyzacji procesów przeprowadzanych w Grupie.

W 2022 roku Grupa kontynuuje również proces rozwoju systemu klasy ERP integrujący większość procesów w Grupie, który został zapoczątkowany w latach ubiegłych.

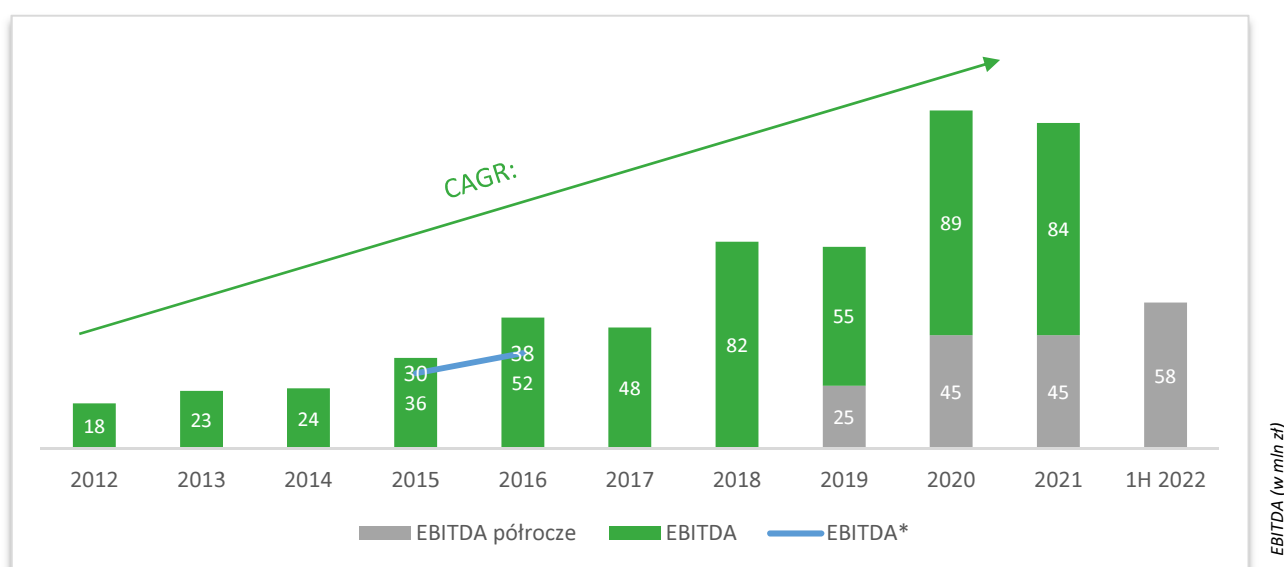
Silna pozycja finansowa

Grupa Pekabex dysponuje znaczącymi zasobami finansowymi, którymi zarządza mając na uwadze, między innymi, wykonanie prognoz finansowych i osiągnięcie założonej stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji. Decyzje podejmowane przez Zarząd umacniają rynkową pozycję Grupy Pekabex i pozwalają na długofalową realizację zamierzeń inwestycyjnych w prognozowanych przez Grupę okresach.

W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu kapitału obrotowego Grupa korzysta z wielocelowych linii kredytowych i gwarancyjnych, szczegółowo opisanych w notce do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2021 rok oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2022 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 2011 – 2021 na poziomie 25,0%, natomiast skumulowany wskaźnik wzrostu dla przychodów Grupy w tym samym czasie wyniósł 25,3%.



*skorygowany zysk z okazjonalnego nabycia

5. Opis podstawowych czynników zagrożeń i ryzyka

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

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko błędu inżynierskiego		
Spółka świadczy kompleksowe usługi projektowe, realizowane przez inżynierów wewnętrznych oraz zewnętrznych. Projektowanie i wykonawstwo wiąże się z ryzykiem popełnienia błędu inżynierskiego, skutkującego koniecznością poniesienia znaczących kosztów lub nawet rozbiórką obiektu.	4	Staranne dobieranie kadry inżynierskiej z odpowiednimi uprawnieniami i doświadczeniem oraz ciągłe doszkalanie się projektantów pozwala ograniczać wspomniane ryzyko. Dodatkowo, Grupa stosuje wewnętrzne procedury kontroli jakości.
Ryzyko wystąpienia wypadków przy pracy		
Działalność spółek Grupy, jak każdego przedsiębiorstwa zajmującego się produkcją oraz świadczeniem usług budowlano-montażowych, 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 (wojnę 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 2022 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł. o ile nie podano inaczej)

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<i>Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników</i>		
Rozwój Grupy, zgodnie z przyjętymi założeniami, zależy od możliwości zatrzymania kadry i pozyskania pracowników o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu, w szczególności w zakresie produkcji betonu sprężonego i struktur zbrojonych. Grupa może mieć trudności z pozyskaniem kadry pracowniczej posiadającej odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Utrata odpowiednio wykwalifikowanej kadry może znacząco opóźnić lub uniemożliwić realizację strategii Grupy oraz ograniczyć jej możliwości w zakresie realizacji poszczególnych projektów. Grupa może być także zmuszona do zaoferowania wyższego wynagrodzenia i dodatkowych świadczeń w celu pozyskania odpowiednich lub utrzymania dotychczasowych pracowników. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju Grupy.	4	Rynek wykwalifikowanych pracowników jest złożony i Grupa napotyka trudności w ich pozyskaniu. W celu zatrudnienia odpowiedniej liczby odpowiednio wykwalifikowanych osób Grupa stworzyła wewnętrzny dział rekrutacji, stosuje wewnętrzne programy motywujące oraz współpracuje z agencjami pracy. Grupa zatrudnia także pracowników z zagranicy.
<i>Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników</i>		
Sukces Grupy uzależniony jest od działalności kluczowych pracowników, w tym kadry zarządzającej. Wspomniane osoby posiadają umiejętności i doświadczenie związane z budownictwem i branżą budowlaną, jak również w zakresie pozyskiwania finansowania, organizowania procesu produkcji i budowy, marketingu oraz zarządzania projektami. Tymczasowa lub stała utrata możliwości świadczenia usług przez kluczowych oraz wykwalifikowanych pracowników może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju Grupy oraz cenę akcji.	4	Grupa stara się ograniczać wspomniane ryzyko poprzez budowanie długoterminowych więzi z pracownikami oraz zapewnianie atrakcyjnego środowiska pracy. Status spółki publicznej notowanej na GPW dodatkowo wpływa na budowanie dobrego wizerunku.
<i>Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacją, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy</i>		
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 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 niedoszycowanego podatku.	4	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.

6. Objasnienia 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 2022 roku nie zostały wypowiedziane umowy kredytu. Grupa podpisała nowe umowy kredytu oraz aneksy do istniejących umów. Zmiany w tym zakresie zostały opisane w notce nr 17 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2022 roku.

9. Pozostałe informacje

9.1 Objasnienie 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 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2021
Amortyzacja	13 616	13 207	26 725
Świadczenia pracownicze	93 713	84 355	205 867
Zużycie materiałów i energii	286 641	192 727	505 194
Usługi obce	394 924	320 409	668 216
Podatki i opłaty	3 629	3 726	8 285
Pozostałe koszty rodzajowe	6 823	4 835	11 345
Koszty według rodzaju razem	799 347	619 259	1 425 632
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 878	5 799	7 467
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(7 496)	(16 646)	15 888
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(874)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	793 728	608 412	1 448 114

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

Struktura własności kapitału zakładowego została przedstawiona w notce 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 nocy 9 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.5 Sprawy sporne i sądowe

Istotne sprawy sporne i sądowe będące w toku w 2022 roku zostały przedstawione w nocy 17 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

W 2022 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 2022 roku oraz stan zobowiązań i należności na dzień 30 czerwca 2022 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 nocy 16 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie Zarządu z działalności za pierwsze półrocze 2022 roku sporządzone na dzień 30 czerwca 2022 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 29 września 2022 roku.

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