



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności**

**Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.
w pierwszym półroczu 2024 roku**

Spis treści:

WPROWADZENIE	3
1. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYŃ	6
2. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA I SYTUACJI FINANSOWO – EKONOMICZNEJ	9
WYNIKI OSIĄGNIĘTE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2024 ROKU.....	9
ZNACZĄCE KONTRAKTY BUDOWLANE PODPISANE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM I PO DACIE BILANSOWEJ	14
3. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENT.....	16
3.1. PORTFEL ZAMÓWIEŃ.....	16
3.2. INWESTYCJE I PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ	17
4. POZOSTAŁE CZYNNIKI I ZDARZENIA KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	21
5. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW ZAGROZEŃ I RYZYKA.....	31
6. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE.....	35
7. INFORMACJE NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM).....	35
8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	35
9. POZOSTAŁE INFORMACJE	35

Wprowadzenie

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Pekabex („Grupa Kapitałowa”; „Grupa”) jest spółka PKB Pekabex S.A. („Pekabex”, „Spółka”, „Jednostka dominująca”, „Emitent”). Zarząd Spółki sporządza sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2024 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 spółki i oddziały poza Polską – spółki w Niemczech i Szwecji oraz oddziały na terenie Danii i Szwecji, należące do Pekabex Bet S.A. oraz oddział w Niemczech, należący do Pekabex Pref S.A. Grupa oferuje kompleksowe usługi w zakresie betonowych konstrukcji prefabrykowanych; projektowania, produkcji, dostawy oraz montażu prefabrykatów oraz elementów żelbetowych i sprężonych zapewniając miejsca pracy dla blisko 3 tysięcy osób.

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

Prefabrykacja

Podstawową działalnością Grupy jest produkcja elementów nowoczesnego budownictwa systemowego: prefabrykatów żelbetowych i sprężonych. Produkty Grupy znajdują zastosowanie przy budowie i wznoszeniu konstrukcji obiektów przemysłowych, handlowych, mieszkaniowych, biurowych, infrastrukturalnych i energetycznych, parkingów, stadionów oraz projektów nietypowych (np. indywidualnie projektowane i produkowane zbiorniki, łupiny prefabrykowane, elementy tuneli i mostów, biegi schodowe). Elementy prefabrykowane, ze względu na technologię produkcji i możliwość maksymalnego wykorzystania parametrów materiałowych, są konkurencyjne wobec innych materiałów i technologii wykorzystywanych na rynku polskim i zagranicznym. Największym atutem prefabrykacji jest możliwość zautomatyzowania produkcji, krótszy czas realizacji kontraktów oraz mniejsza liczba pracowników na placach budowy - a co za tym idzie również większe bezpieczeństwo. Technologia prefabrykacji umożliwia również uzyskanie PUM budynków większej nawet o 5–7% w stosunku do tego samego projektu realizowanego w technologiach tradycyjnych. Sprężenie betonu pozwala też na zmniejszenie przekrojów elementów konstrukcyjnych, co przekłada się na tańszy transport i montaż, a tym samym na atrakcyjne ceny sprzedaży. Istotny jest również aspekt zrównoważonego budownictwa, w który wpisuje się technologia prefabrykacji. Produkcją elementów prefabrykowanych w ramach Grupy zajmują się spółki Pekabex Bet, Kokoski Prefabrykacja oraz FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH.

Grupa Pekabex posiada obecnie sześć zakładów produkcyjnych, jeden na terenie Niemiec i pięć na terenie Polski, w tym fabrykę w Gdańsku, która jest jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie. Odbyna się w niej w pełni zautomatyzowana produkcja stropów filigranowych, ścian z podwójnego filigranu oraz ścian pełnych. Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane, dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności i rozpiętości. Ważną cechą prefabrykacji jest wysoka odporność ogniowa o klasie do R240, co pozwala na możliwość rezygnacji ze stosowania powłok ochronnych lub zabudowy elementów. Konstrukcje z prefabrykatów betonowych charakteryzują się zdecydowanie większą odpornością pożarową niż stalowe. W czasie pożaru, gdzie temperatura może przekraczać 700°C wytrzymałość stali obniża się tak bardzo, że wykonane z niej belki silnie się wyginają i nie są w stanie przenieść nawet ciężaru własnego stropu, tracąc swoją nośność. Beton jest materiałem niepalnym, który dobrze chroni stalowe pręty zbrojeniowe przed działaniem wysokiej temperatury przez co konstrukcje z prefabrykatów betonowych zwiększają bezpieczeństwo pożarowe i pozwalają zachować nośności w warunkach wysokich temperatur. Ma to podstawowe znaczenie dla stabilności całego budynku, co przekłada się na możliwość przeprowadzenia bezpiecznej ewakuacji ludzi oraz na sprawną pracę służb ratowniczych, ogranicza także skalę zniszczeń i rozprzestrzenianie się pożaru. To wszystko sprawia, że konstrukcje z prefabrykatów betonowych znajdują zastosowanie nawet przy budowie hal wielkopowierzchniowych w takich branżach jak przemysł naftowy i gazowy. W kontekście zmian klimatycznych szczególnie istotne są trudne warunki środowiskowe, na jakie narażone są budynki, wynikające z coraz bardziej ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak ulewne deszcze, intensywne opady śniegu, porywisty wiatr, duże amplitudy temperatur. Wytrzymałość na ciężkie warunki klimatyczne to również istotna cecha budynków z prefabrykatów betonowych. W ramach poszerzania zastosowań prefabrykacji w budownictwie swoją działalność w ramach Grupy rozwija również projekt P.HOMES, w ramach którego oferuje kompleksowe realizacje domów systemowych jednorodzinnych w stanie deweloperskim, a także pod klucz. Domy P.HOMES wyróżnia wytrzymałość i jakość konstrukcji oraz nowoczesny styl i rozwiązania zapewniające wygodę użytkownika.

Dużą zaletą domów systemowych jest również krótszy czas realizacji oraz mniejsze zużycie materiałów i energii przy jego budowie, co wpisuje się w ideę zrównoważonego budownictwa. W fabrykach Grupy został zapoczątkowany proces wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju, który wpisuje się w falę globalnych zmian, zwłaszcza w gospodarce Unii Europejskiej, ukierunkowanych na znaczące obniżenie zużycia energii, redukcję emisji gazów cieplarnianych oraz gospodarkę obiegu zamkniętego. Sektor przemysłu budowlanego pełni kluczową rolę w dekarbonizacji gospodarki, dlatego realizowane działania w tym obszarze są wielokierunkowe.

Generalne wykonawstwo inwestycji

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

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

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

Popyt w obszarze budownictwa kubaturowego jest związany przede wszystkim z rozwojem sektora e-commerce, który zauważalnie przyspieszył w okresie pandemii. W odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na hale magazynowo-logistyczne Grupa opracowała „System Hal Pekabex®”, który zawiera chronione prawem najnowsze rozwiązania konstrukcyjne, zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. „System Hal Pekabex®” wpisuje się również w rosnące zainteresowanie klientów zrównoważonym budownictwem. Dzięki zastosowanym koncepcjom technologicznym konstrukcje budynków powstające w ramach „Systemu Hal Pekabex®” mają ograniczony ślad węglowy i dodatkowo dużą nośność powierzchni dachowych, umożliwiającą montaż paneli fotowoltaicznych produkujących zieloną energię. Grupa oferuje również realizację projektów w standardzie umożliwiających certyfikację w systemach BREEAM i LEED, wpisując się z w europejski trend promocji budownictwa opartego na zasadach poszanowania natury i minimalizowania negatywnych skutków ingerencji w środowisko. Ponadto, płyty prefabrykowane odznaczają się szczególną odpornością na korozję czy działanie ognia, dzięki czemu są trwałe i bezpieczne. W efekcie wydatki związane z ubezpieczeniem hal są niższe niż w przypadku kupna polisy dla obiektów wznoszonych ze stali. Niższe są też koszty konserwacji czy eksploatacji budynków żelbetowych: niższy przekrój dachu ogranicza wydatki związane z ogrzewaniem, a większa wytrzymałość elementów prefabrykowanych eliminuje konieczność odśnieżania. Ponadto trwałość żelbetu jest szacowana na 50 lat, stali zaś zaledwie na 2–15 lat. Grupa 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. Do końca 2021 roku na rynku mieszkaniowym trwał okres bardzo dobrej koniunktury, trwającej nieprzerwanie od 2013. W tym okresie notowane były rekordowe wskaźniki sprzedaży mieszkań, co skutkowało uruchamianiem przez deweloperów z roku na rok coraz większej liczby kolejnych inwestycji. Ostatnie dwa lata były dość nietypowe pod względem nowej podaży na rynku mieszkaniowym. Rok 2022 przyniósł dekonunkturę na rynku budownictwa mieszkaniowego spowodowaną przede wszystkim zatrzymaniem akcji kredytowej, jednakże wiele inwestycji było w toku i deweloperzy dodatkowo motywowani zmianami regulacyjnymi (uruchomieniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego) wprowadzili na rynek dużo więcej mieszkań niż sprzedali. Spowodowało to nadwyżkę podaży. W roku 2023 obserwowaliśmy odwrotną sytuację. Sprzedaż mieszkań znacznie wzrosła, a strona podażowa nie nadążała za popytem. W perspektywie długoterminowej polski rynek mieszkaniowy będzie podlegał dalszemu rozwojowi ze względu na wciąż występujący deficyt lokali. Dodatkowo, nowoczesne rozwiązania z zakresu prefabrykacji są przyszłością rynku budowlanego, w tym również mieszkaniowego. Prognozy ekspertów branżowych wskazują, że zainteresowanie tą technologią budownictwa będzie wzrastało. W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku Grupa opracowała rozwiązanie technologiczne – „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, które umożliwi szybkie,

bezpieczne oraz ekonomiczne wznoszenie budynków, które są nie tylko wygodne dla jego mieszkańców, ale również ciekawe architektonicznie. Ważnym aspektem „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, zyskującym coraz bardziej na znaczeniu, jest idea zrównoważonego budownictwa. Budynki powstające w tej technologii mają wyższą izolacyjność akustyczną i ciepłą, a dzięki innowacyjnej technologii wznoszenia budynków, eksploatacja i wykorzystywanie zasobów jest bardziej efektywne, co minimalizuje wpływ na środowisko naturalne. Grupa realizowała w formule generalnego wykonawstwa inwestycję budowy osiedla mieszkaniowego w Toruniu przy ulicy Okólnej. Była to pierwsza inwestycja w ramach rządowego programu mieszkaniowego realizowana w technologii prefabrykacji. Poza tą inwestycją, Grupa prowadziła także budowę budynków mieszkalnych we Włocławku dla spółki Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o.

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

Działalność deweloperska

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

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

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

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 w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

Po dniu bilansowym, z dniem 19 sierpnia 2024 roku Pan Przemysław Borek złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego w skład Zarządu Spółki wchodził:

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



Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwsze półrocze 2024 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka dominująca i spółki zależne. W jej skład na dzień 30 czerwca 2024 roku wchodziły następujące spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2023	30.06.2024
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
<i>Pekabex Bet S.A. Filial</i>	<i>Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja</i>	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
<i>Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen</i>	<i>Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania</i>	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Betbygg Sverige AB	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100 %	-
Pekabex Pref S.A.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
<i>Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy</i>	<i>Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy</i>	Oddział Pekabex Pref	Oddział Pekabex Pref
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	75 %
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	75 %	75 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Development sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k. *	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Revital Operator Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Green Logistics Development Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52 %	52 %
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50 %	50 %
Falkenseer Garten FEA GmbH	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100 %	100 %
PGU GmbH	c/o 3T.LAW, Oberländer Ufer 154a, 50968 Köln	100%	100%
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %
FTO Fertigteilverk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %

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

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Połączenie Pekabex Inwestycje II S.A. oraz Emitenta

Z dniem 25 października 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Pekabex Inwestycje II S.A. podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego. Z dniem 19 lutego 2024 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. zgodnie z art. 504 § 1 KSH po raz drugi zawiadomił akcjonariuszy Emitenta o zamiarze połączenia spółek Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i spółki PI II.

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Pekabex Inwestycje II S.A. o połączeniu oraz uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. została podjęta w dniu 6 marca 2024 roku. Połączenie ma na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Pekabex.

Z dniem 10 maja 2024 roku połączenie jednostek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej.
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy na połączeniu spółek, które są pod wspólną kontrolą za okres w jakim spółki pod wspólną kontrolą się znajdują.
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Nowe spółki w Grupie

Z dniem 19 kwietnia 2024 roku, została utworzona spółka **Revital Operator sp. z o. o.** Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Origin Pekabex Mechelinki sp. z o. o. sp. k. 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność Revital Operator sp. z o. o. będzie skoncentrowana na zarządzaniu obiektami w ramach inwestycji Apartamenty i Centrum ReVital w Mechelinkach. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 24 maja 2024 roku.

Z dniem 13 maja 2024 roku została utworzona spółka prawa niemieckiego **PGU GmbH**. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w spółce. Działalność spółki jest skoncentrowana na realizacji projektów w formule generalnego wykonawstwa na rynku niemieckim.

Z dniem 21 maja 2024 roku, została utworzona spółka **Green Logistics Development sp. z o. o.** Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Spółka zajmuje się koordynacją projektów deweloperskich powierzchni magazynowych realizowanych w ramach Grupy. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 13 czerwca 2024 roku.

Zmiany po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, z dniem 19 lipca 2024 roku, została utworzona spółka Hasen Home sp. z o. o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o. o. 70% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich m. in. z wykorzystaniem rozwiązań domów modułowych P.Homes. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 7 sierpnia 2024 roku.

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 2024 roku

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

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	zmiana % 30.06.2024 vs 30.06.2023
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	29 670	70 230	110 385	(57,8%)
EBIDTA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	44 790	84 461	139 430	(47,0%)
Wskaźniki rentowności:				
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	2,35%	5,85%	4,52%	
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	7,33%	16,75%	13,16%	
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	5,25%	5,97%	4,39%	
Wskaźniki płynności:				
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,18	1,28	1,26	
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,47	1,54	1,52	
Pozostałe istotne:				
Dług netto * <i>(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	246 233	116 200	192 656	
EBIDTA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	99 759	156 293	139 430	
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(Długu netto / EBIDTA LTM)</i>	2,47	0,74	1,38	
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,32	0,35	0,34	

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

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 30.06.2023	zmiana proc. do 30.06.2023	zmiana wartościowa do 30.06.2023
Przychody ze sprzedaży	736 846	772 290	(4,59%)	(35 444)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	29 670	70 230	(57,75%)	(40 560)
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (proc.)	4,03%	9,09%	spadek o 5,06 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 747	57 005	(67,11%)	(38 258)
Zysk (strata) netto	16 048	46 082	(65,17%)	(30 034)
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży (proc.)	2,18%	5,97%	spadek o 3,79 p.p.	-
EBITDA	44 790	84 461	(46,97%)	(39 671)
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	6,06%	10,94%	spadek o 4,88 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane	od 01.01 - 30.06.2024	od 01.01 - 30.06.2023	od 01.01 - 31.12.2023	zmiana wartościowa do 30.06.2023	zmiana proc. do 30.06.2023	zmiana wartościowa do 31.12.2023	zmiana proc. do 31.12.2023
Aktywa	1 643 358	1 459 049	1 520 940	184 309	12,63%	122 418	8,05%
Aktywa obrotowe	1 130 096	972 616	1 014 640	157 480	16,19%	115 456	11,38%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	182 239	164 470	207 715	17 769	10,80%	(25 476)	(12,27%)
Aktywa trwałe	513 263	486 432	506 300	26 831	5,52%	6 963	1,38%
Zobowiązania długoterminowe	159 081	189 597	191 468	(30 516)	(16,10%)	(32 387)	(16,92%)
Zobowiązania krótkoterminowe	956 476	760 049	807 544	196 427	25,84%	148 932	18,44%
Kapitał własny	527 801	509 403	521 928	18 398	3,61%	5 873	1,13%

Wielkość produkcji w zakładach

Grupy w I półroczu w latach 2019 -
2024

	01-06.2020	01-06.2021	01-06.2022	01-06.2023	01-06.2024
Wielkość produkcji w m ³	93 391,8	125 625,3	136 398,6	107 135,3	91 281,3

Produkcja zrealizowana od stycznia do czerwca 2024 roku wyniosła 91 281,3 m³ podczas gdy w analogicznym okresie 2023 roku wyniosła 107 135,3 m³.

Przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2024 roku wyniosły 736 846 tys. zł i były niższe o 4,59 proc. w porównaniu do pierwszego półrocza 2024 roku. Spadek przychodów dotyczył głównie segmentu realizacja kontraktów – prefabrykacja (spadek o 86 718 tys. zł). Wynik EBITDA za pierwsze półrocze 2024 roku wyniósł 44 790 tys. zł i był niższy o 39 671 tys. zł (46,97%) od wyniku EBITDA osiągniętego w porównywalnym okresie 2023 roku. Jednocześnie rentowność działalności Grupy, w tym na poziomie EBITDA, spadła o 4,88 p.p.; spadek nastąpił głównie w segmencie realizacja kontraktów – prefabrykacja. Rentowność operacyjna segmentu wyniosła w pierwszym półroczu 3,3 proc. Podczas gdy w analogicznym okresie 2023 roku było to 14,7 proc. Na wyniki Grupy Kapitałowej osiągnięte w pierwszym półroczu 2024 wpływ miały czynniki omówione poniżej.

Druga połowa 2023 roku i pierwsze półrocze 2024 roku były trudne dla branży budowlanej, ze względu na ograniczoną liczbę kontraktów na rynku polskim i europejskim. Wysoka wciąż inflacja, stopy procentowe oraz zmieniające się czynniki geopolityczne nie wpływały pozytywnie na ożywienie nastrojów inwestycyjnych w tym sektorze gospodarki. Nie bez znaczenia jest także sytuacja na rynku surowców, polityka gospodarcza oraz sytuacja geopolityczna. Polska na tle innych krajów regionu jest oceniana przez zagranicznych analityków jako rynek o dużym potencjale, stabilnym popycie i wysokim wzroście gospodarczym na tle państw Zachodniej Europy, ostatnio z lekkim trendem spadku jego dynamiki wzrostu.

Koszty materiałów

Początek 2024 roku charakteryzował się stabilnością cen i dostępnością zamawianego asortymentu.

Rynek stalowy bardzo mocno reagował na sytuację geopolityczną i rynkową w ostatnich latach, szczególnie było to widoczne po agresji Rosji na Ukrainę. W ostatnim kwartale 2023 roku cena pręta zbrojeniowego zatrzymała się na poziomie 2,80 zł/kg i utrzymała się na tym poziomie w pierwszym półroczu 2024 roku. Prognozuje się, że ceny stali w kolejnych miesiącach nie wzrosną więcej niż wskaźnik inflacji, z uwagi na ograniczony popyt na rynku budowlanym.

Rynek izolacji termicznych w pierwszym półroczu 2024 roku odnotował zmiany cenowe. W pierwszym kwartale miały miejsce niewielkie podwyżki cen izolacji PIR oraz styropianu, jednak w drugim kwartale, ze względu na mały popyt, tendencja ta się odwróciła i ceny zaczęły spadać. Ceny innych materiałów izolacyjnych pozostawały na stabilnym poziomie. Ogólna dostępność materiałów w sektorze izolacji pozostaje dobra.

Kolejnym bardzo istotnym materiałem w produkcji prefabrykatów betonowych jest sklejka, którą stosuje się do wytwarzania form. Na początku roku 2024 sklejka utrzymywała niskie ceny z końca 2023 roku. Pod koniec I kwartału 2024 ceny wzrosły o ok 15 proc. z uwagi na utrudnienia związane z eksportem tego surowca z Kazachstanu i wzrost kosztów morskich przy transporcie z Chin. W drugim kwartale 2024 roku ceny sklejki wzrosły o kolejne 6 proc., mimo poprawy dostępności.

Cena cementów w pierwszym półroczu 2024 roku pozostała stabilna, podobnie jak ceny chemii budowlanej. Natomiast ceny kruszyw wzrosły o ok 5 proc., względem cen z końca 2023 roku, co było spowodowane brakiem dostępności kruszywa na rynku.

Koszty nośników energii

Zarząd monitoruje rynki kluczowych dla produkcji surowców i materiałów, a także nośników energii. Grupa realizuje politykę, która ma na celu minimalizację niekorzystnych skutków zmienności cen. 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. Ceny gazu w drugim kwartale 2024 roku wzrosły o 5 proc. względem pierwszego kwartału 2024 roku. Mimo tego wzrostu ceny gazu utrzymują się na relatywnie niskim poziomie. Grupa większość swoich zakupów gazu dokonywała w tym okresie na rynku RDN.

Od stycznia 2023 roku Grupa w dużej mierze kupuje energię elektryczną na rynku RDN (Rynek Dnia Następnego – SPOT), gdzie zakup energii następuje po hurtowych cenach aktualnie notowanych na Towarowej Giełdzie Energii. Rynek RDN jest na tyle korzystny, że umożliwia zakup energii elektrycznej jako połączenia „energii czarnej” oraz energii uzyskiwanej z OZE (Odnawialne Źródła Energii). Im większy jest udział energii odnawialnej w miksie energii (PSE) tym cena jest niższa dla kupującego. W pierwszym półroczu 2024 roku tylko 35 proc. energii elektrycznej Grupa zakupiła po cenie stałej, resztę na rynku RDN, co przy niskich stawkach za energię elektryczną na rynku było korzystne.

Udział kosztu energii elektrycznej, energii cieplnej oraz gazu technicznego w skali kosztów Grupy, w szczególności w kosztach materiałów i energii, nie jest istotny i stanowi około 2 proc. wartości tej pozycji kosztów rodzajowych w Grupie Kapitałowej.

Koszty robocizny

Na rynku odczuwalna jest presja na wzrost wynagrodzeń pracowników. Główną przyczyną tego stanu jest utrzymująca się od przez wiele miesięcy dynamika wzrostu inflacji, w skutek czego koszty utrzymania gospodarstwa domowego uległy podwyższeniu. W 2023 płaca minimalna wzrosła o niemal 20 proc., osiągając tym poziom ok. 50 proc. przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w drugim kwartale 2023 roku. W 2024 roku nastąpiły kolejne dwie podwyżki płacy minimalnej, która w związku z tym z końcem drugiego kwartału wzrosła do poziomu 4 300 zł brutto. Wzrost minimalnego wynagrodzenia wiąże się nie tylko ze wzrostem kosztów zatrudnienia osób zarabiających najmniej, ale również generuje dodatkowe koszty związane z powstaniem presji płacowej ze strony innych pracowników, których wynagrodzenie staje się mało atrakcyjne w stosunku do minimalnej płacy. W efekcie wzrost najniższej stawki wpływa na całą siatkę płac w firmach i dużo wyższe koszty prowadzenia działalności dla przedsiębiorstw. Wiele branż, również branża budowlana sygnalizuje, że jednym z najbardziej negatywnych czynników wpływających na wyniki finansowe firm są rosnące koszty zatrudnienia.

Dalsze wzrosty kosztów pracy, w połączeniu z coraz trudniejszym pozyskiwaniem nowych pracowników stanowiąc będą strukturalne wsparcie dla wzrostu wykorzystywania technologii prefabrykacyjnych na polskim rynku. Automatyzacja jest jednym z rozwiązań ograniczenia ryzyka związanego z rosnącymi kosztami pracy oraz brakiem pracowników. Grupa realizuje strategię inwestycji w nowe technologie pozwalające na zwiększanie efektywności procesów poprzez ich automatyzację. Wzrost wynagrodzeń w sektorze budowlanym w długoterminowej perspektywie jest trendem pozytywnie wpływającym na atrakcyjność produktu, jaki oferuje Grupa w porównaniu z realizacją konstrukcji i samych obiektów w tradycyjnej technologii. Dzięki dużym możliwościom automatyzacji procesów w fabrykach (co jest bardzo trudne na placach budów) udział kosztów pracy jest mniejszy.

Koszty podwykonawców

Odczuwalny jest spadek ilości dużych inwestycji. Niepewność sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej nasiliła niepewność i ograniczyła aktywność inwestorów. Sytuacja ta spowodowała, że zapotrzebowanie na pracowników w branży

budowlanej spadło. Jednakże, poziom cen materiałów, koszty energii, a przede wszystkim koszty robocizny sprawiają, że dynamika spadku ceny usług podwykonawczych – mimo zwiększonej dostępności - jest mniejsza. Mimo to, od drugiej połowy 2023 roku zauważalne jest ofertowanie niższych stawek za prace budowlane, trend ten był kontynuowany w pierwszym półroczu 2024 roku. Trudna sytuacja w branży budowlanej związana przede wszystkim z brakiem nowych inwestycji spowodowała zwiększenie upadłość firm działających na tym rynku, przede wszystkim tych z segmentu MŚP. Obecne otoczenie rynkowe tworzy unikalne warunki zwłaszcza dla deweloperów budownictwa mieszkaniowego - ceny mieszkań nadal rosną, a koszty budowy, w tym koszty podwykonawców, ze względu na niski wolumen budów w całej gospodarce, spadają. W ocenie Zarządu Grupy budownictwo mieszkaniowe modułowe – prefabrykowane pozwala rozwiązać problem, z którym borykają się obecnie deweloperzy, ponieważ pozwala na znaczne skrócenie czasu budowy i wyeliminowanie prac wykonywanych manualnie np. tynkowanie a przez to płynniejsze uruchamianie projektów i uzupełnianie oferty w odpowiedzi na popyt na rynku pierwotnym. Grupa intensywnie rozwija linię biznesową związaną z realizacją działalności deweloperskiej własnych inwestycji pozyskując nowe grunty i rozpoczynając nowe projekty.

Koszty logistyczne / transportu

O kondycji sektora TSL (transport, spedycja i logistyka) zdecyduje szereg czynników m.in. dynamika PKB, inflacja, ceny paliw, dostęp do finansowania, a także sytuacja geopolityczna. W ubiegłym roku, 2023, odczuwalne było spowolnienie światowej gospodarki, co przełożyło się na spadek zamówienia dla firm logistycznych. Odwrócenie tego trendu przyniosła pierwsza połowa 2024 roku, która była lepsza dla tego sektora. Niższe średnie ceny ropy, niższa dynamika inflacji i stopy procentowe największych banków centralnych zaczynają spadać, co miało przełożenie na poprawę sytuacji w branży. Ekspertiści zauważają jednak, że czynnikiem, który może zmienić korzystny trend są konflikty zbrojne na Bliskim Wschodzie, zwłaszcza w rejonie Morza Czerwonego, co może przełożyć się na znaczne zakłócenia w światowym handlu.

Rynek przewoźników drogowych jest bardzo konkurencyjny i rozdrobniony, ale jednocześnie branża jest pod ogromną presją wzrostu kosztów stałych – energii elektrycznej i innych mediów, podatków, ceł oraz presji na wynagrodzenia spowodowanych wzrostem inflacji, co w dłuższej perspektywie musi przełożyć się na wzrost cen świadczonych usług transportowych. Dodatkowo, rynek transportu drogowego przeżywa okres zmian w obszarze rozliczania czasu pracy kierowców, jaki i automatyzacji procesów wewnątrz firm transportowych. Koszty drogowego transportu towarowego w Europie pozostają średnio o 12–15 proc. wyższe niż przed pandemią, więc mimo spadku popytu na usługi transportowe prognozuje się, że ich cena nie spadnie do stawek sprzed kryzysu. Prognozy ekspertów przewidują, że spowolnienie gospodarcze w Europie przełoży się w najbliższych latach na zmniejszenie się wartości rynku przewoźników drogowych.

Grupa posiada pięć zakładów produkcyjnych na terenie Polski oraz jeden na terenie Niemiec. We wszystkich zakładach Grupy produkowane są elementy wykorzystywane praktycznie w każdym segmencie budownictwa kubaturowego (hale, magazyny, obiekty biurowe i handlowe, mieszkaniówka), zakłady Grupy realizują również produkcję elementów wykorzystywanych w budownictwie infrastrukturalnym i dotyczą takich obiektów jak mosty, podkłady kolejowe czy tunele. Pozwala to na ograniczenie kosztów transportu i sprawną logistykę. Lokalizacja zakładów produkcyjnych Grupy pozwala na rozwój ekspansji zagranicznej zwłaszcza na rynku niemieckim oraz rynkach skandynawskich.

Grupa na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe oraz zabezpiecza dostępność niezbędnych materiałów i usług, reagując na zmienne warunki rynkowe w szczególności w segmencie generalnego wykonawstwa, gdzie wrażliwość na zmiany cen rynkowych materiałów i usług co do zasady jest znacznie wyższa. W ocenie Zarządu, w dłuższej perspektywie produkty Grupy, głównie w zakresie konstrukcji pod obiekty halowe i mieszkaniowe, nadal będą zyskiwać w zakresie konkurencyjności cenowej głównie ze względu na rosnące koszty wynagrodzeń i brak pracowników.

Perspektywa dla gospodarki i Grupy Kapitałowej na kolejne kwartały

Według Głównego Urzędu Statystycznego Produkt Krajowy Brutto Polski w drugim kwartale wzrósł o 3,2 proc. rok do roku. Jest to głównie zasługa zwiększonej konsumpcji oraz ożywienia w zakresie inwestycji. Z danych GUS wynika, że inwestycje w drugim kwartale 2024 roku wzrosły o 2,7 proc. rok do roku, konsumpcja prywatna wzrosła o 4,7 proc., zaś popyt krajowy wzrósł o 4,3 proc. rok do roku. Sytuacja ta napawa optymizmem, zwłaszcza, że eksperci prognozowali spadek inwestycji rok do roku. Pozytywnym czynnikiem wspierającym rozwój gospodarczy są odczyty wskaźnika inflacji, która w czerwcu 2024 roku wyniosła 3,6 proc. po wyłączeniu cen żywności i energii, a wskaźnik CPI wyniósł 2,6 proc. rok do roku. Jednakże, analitycy oceniają, że cykl łagodzenia polityki pieniężnej rozpocznie się dopiero w 2025 roku, wtedy stopy procentowe mogą zostać obniżone łącznie o 75-100 pb. Jastrzębia polityka Rady Polityki Pieniężnej jest podyktowana spodziewanym wzrostem inflacji w drugiej połowie roku 2024 po wycofaniu się rządu z działań osłonowych. Analitycy przewidują jednak, że pomimo to inflacja będzie się kształtować poniżej pesymistycznego scenariusza przedstawionego w marcowej projekcji NBP.

Branża budowlana jest silnie powiązana z koniunkturą gospodarczą, dlatego zmienności czynników o charakterze popytowym i podażowym sprawia, że skłonność inwestorów do podejmowania ryzyka inwestycyjnego zmalała. Pomimo, poprawy odczytów wskaźników makroekonomicznych w drugiej połowie 2024 roku nadal wśród inwestorów panuje duża ostrożność, która jest również powiązana z wciąż wysokimi kosztami finansowania inwestycji, które są skorelowane z wysokimi stopami

procentowymi NBP. To co Dodatkowo, trwająca za naszą wschodnią granicą wojna niesie za sobą szereg trudnych do przewidzenia ryzyk. Najpoważniejszym z nich jest ryzyko eskalacji wojny w Ukrainie lub rozszerzenie się jej na inne terytoria, które w miarę trwania konfliktu osłabło, jednakże jest czynnikiem brany pod uwagę przy decyzjach o lokowaniu kapitału w Polsce.

W perspektywie krótkoterminowej, spodziewane jest pobudzenie inwestycji ze środków z KPO. Rewizja Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) przez Komisję Europejską zakończyła się dla Polski pozytywnie. Jednakże, przedłużające się procedury weryfikacji zadeklarowanych przez Polskę zmian sprawiły, że decyzję o przyznaniu środków na poszczególne inwestycje został odłożony w czasie. Oznacza to, że środki wydatkowane z KPO będą miały realne przełożenie na gospodarkę dopiero w 2025 roku, gdy napływ środków i ich potencjał do wzmocnienia inwestycji będą największe.

Wśród wyzwań na kolejne lata należy również wymienić problem demograficzny, który przełoży się na rynek pracy. Podaż pracy będzie przewyższała popyt, a brak długofalowej polityki państwa w tym zakresie może doprowadzić do kryzysu na rynku pracy i załamania się finansów publicznych z powodu obciążenia systemu emerytalnego. Nowymi wyzwaniami dla rynku pracy, również dla branży budowlanej, w której pojawi się zapotrzebowanie na nowych specjalistów, będą zrównoważone inwestycje w energooszczędne technologie, OZE (odnawialne źródła energii) i WtE (Waste to Energy).

Czynnikiem, który będzie kształtował gospodarkę krajów unijnych, w tym również Polski jest Europejski Zielony Ład, na który składa się zbiór dyrektyw, których celem jest redukcja emisji gazów cieplarnianych w różnych gałęziach gospodarki, by osiągnąć neutralność klimatyczną do 2050 roku. Realizacja celów przedstawionych w Europejskim Zielonym Ładzie przy jednoczesnym utrzymywaniu wzrostu gospodarczego, będzie wymagała znacznych inwestycji oraz zmiany podejścia do prowadzenia działalności w sektorach gospodarki.

Na dzień 30 czerwca 2024 aktywa Grupy wynosiły 1 643 358 tys. zł i były wyższe o 122 418 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku. Zwiększona wartość aktywów ogółem jest głównie spowodowana wzrostem wartości bilansowej aktywów obrotowych, w tym głównie należności (wzrost o 102 891 tys. zł) oraz zapasów, które na koniec pierwszego półrocza 2024 miały wartość 365 905 tys. zł i były wyższe o 27 008 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost w zapasach związany jest w szczególności ze rozwojem działalności Grupy w segmencie deweloperskim; w porównaniu do końca 2023 roku wartość zapasów związanych z inwestycjami deweloperskimi wzrosła o ponad 25 000 tys. zł.

Poziom gotówki uległ zmniejszeniu o 12,27 proc. w stosunku do stanu na koniec grudnia 2023 roku, ale w stosunku do wartości na koniec pierwszego półrocza 2024 uległ zwiększeniu o 17 769 tys. zł tj. o 10,80 proc. Grupa posiadała na rachunkach bankowych 182 239 tys. zł na koniec pierwszego półrocza 2024 roku.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych na koniec czerwca 2024 roku wyniosła 956 476 tys. zł i była o 148 932 tys. zł wyższa od stanu na koniec 2023 roku. Zwiększenie wynika głównie z wartości zobowiązań handlowych w wysokości 93 507 tys. zł. Jednocześnie wzrosło saldo krótkoterminowych zobowiązań finansowych o 62 183 tys. zł w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku. Powyższe jest spowodowane wyższym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy, w związku z wydłużonymi terminami płatności dla kontrahentów oraz rozwojem działalności Grupy w segmencie deweloperskim, jak również przeklasyfikowaniem kwoty zobowiązań z tytułu obligacji w wysokości 40 000 tys. z pozycji długoterminowych do krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Wartość długoterminowych zobowiązań finansowych spadała w okresie pierwszego półrocza 2024 roku o 34 702 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2023 roku.

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

Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym i po dacie bilansowej

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5proc. wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki Dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółka z Grupy Pekabex S.A. zawarła w pierwszym półroczu 2024 roku oraz w okresie od dnia 1 lipca 2024 roku dnia publikacji niniejszego raportu końca znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.



Hala MLP, Pruszków

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
10 stycznia 2024	MDR Inwestycje 12 sp. z o.o	Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w Elblągu, przy ul. Legionów.	3%	PLN
29 stycznia 2024	Prologis Poland CVIII sp.z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowo produkcyjnej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą DC 3 Prologis Park Ruda Śląska.	3%	PLN
14 marca 2024	Erbud S.A.	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, wyprodukowanie, dostawa oraz montaż żelbetowej konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji pod nazwą: "Zaprojektowanie i budowa trójnawowej hali produkcyjnej wież dla morskiej energetyki wiatrowej _MEW_ na Wyspie Ostrów w Gdańsku"	5%	PLN
22 marca 2024	Fabriano Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa domu akademickiego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja powstanie przy ul. Puławska 248 w Warszawie.	4%	PLN
29 marca 2024	MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa budynku biurowego D1 o część D1.2a w standardzie "pod klucz" , w osiach A-P/9-13 rozbudowa o część magazynową wraz wykonaniem pomieszczeń socjalnych, z infrastruktura wewnętrzną i zewnętrzną. Budowę podzielono na dwa etapy realizacji.	2%	PLN
10 kwietnia 2024	Ionway Poland Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa zakładu produkcji komponentów do akumulatorów elektrycznych w zakresie budynków P4A, P4C, P5A/B oraz P5C na nieruchomości w województwie opolskim, powiecie nyskim, nr obrębu 355/9 i 464/22.	19%	PLN

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwsze półrocze 2024 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

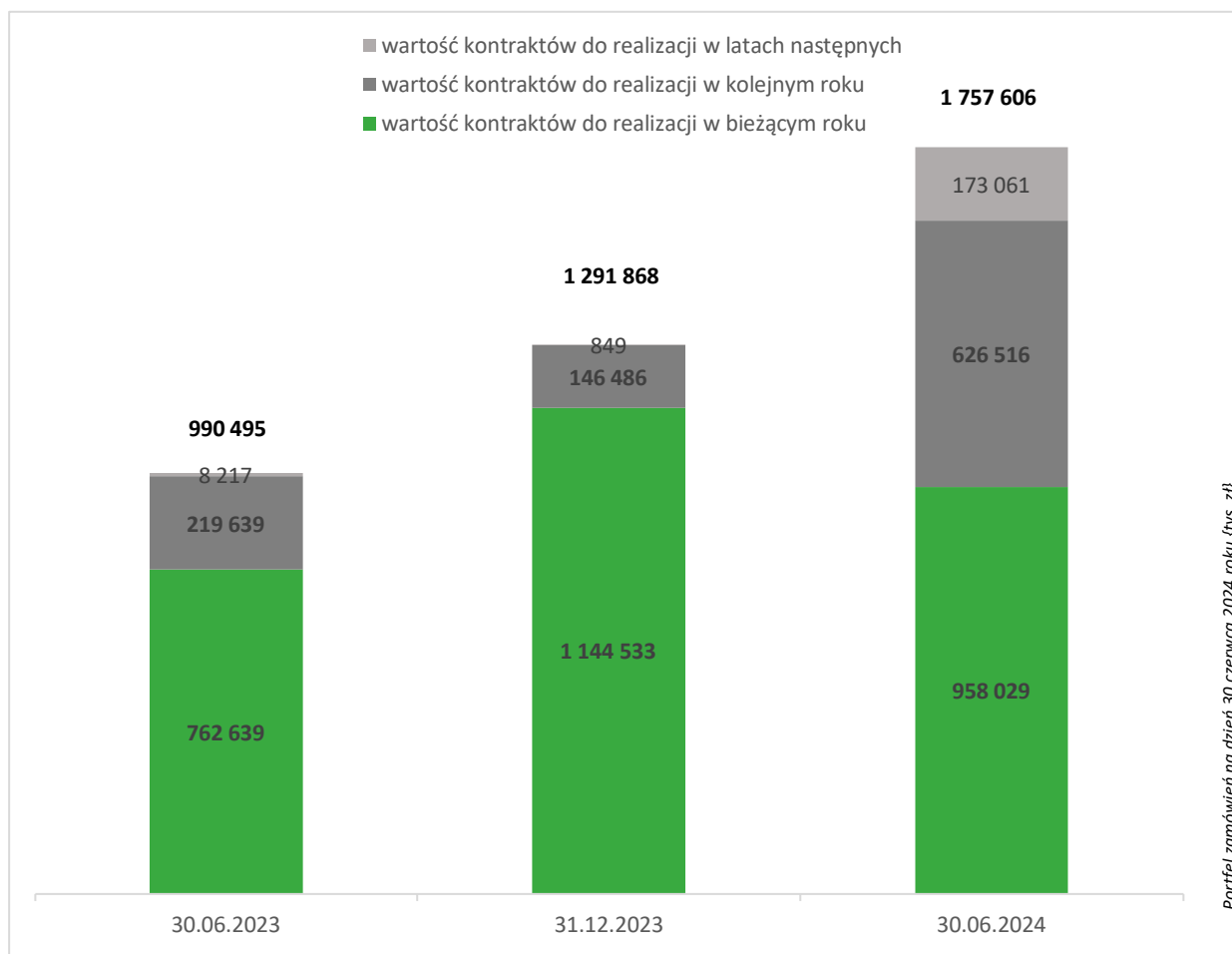
Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
8 maja 2024	P3 Warsaw IV sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie hali logistycznej DC 1 P3 Bydgoszcz Park wraz z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą.	3%	EUR
12 czerwca 2024	Kaufland Vertrieb 292 GmbH Co. KG	Przedmiotem umowy jest wybudowanie obiektu handlowego w Zittau, Niemcy	6%	EUR
13 czerwca 2024	John Paul Construction Germany GmbH	Przedmiotem umowy jest dostawa i montaż konstrukcji prefabrykowanej wraz z pracami towarzyszącymi w zakresie inwestycji położonej w landzie Hessen w Niemczech	3%	EUR
17 czerwca 2024	Prologis Poland CVI A sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowo produkcyjnej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą DC 2 Prologis Park Ruda Śląska	5%	EUR
26 lipca 2024	Prosperplast Deutschland GmbH	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowej wraz z częścią spedycyjną i biurowo - socjalną na działce nr 74/44 w Bautzen	5%	EUR
2 sierpnia 2024	Bech Packaging sp. z o.o.	Przedmiotem umowy budowa hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem higieniczno-sanitarnym wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą	2%	PLN
11 września 2024	Sherwin Williams Sweden AB	Przedmiotem umowy jest budowa nowego laboratorium R_D w miejscowości Märsta w Szwecji	5%	SEK

* do 11 kwietnia 2024 roku wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2022 roku, po tej dacie wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2023 roku.

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

3.1. Portfel zamówień

Portfel zamówień (backlog) zawiera zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 czerwca 2024 roku, które są / będą realizowane i ujemowane 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 zawarty jest portfel kontraktów podpisanych przez spółkę Pekabex Bet S.A., FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH, P.Homes Sp. z o.o. oraz Betbygg Sverige AB. Portfel zamówień zawiera także planowane* oraz szacowane** przychody z inwestycji developerskich: Apartamenty Casa Baia na Helu, Osiedle Ja_Sielska III, Apartamenty Origin i ReVital w Mechelinkach, Osiedle Neonowe w Częstochowie, Apartamenty Stadtvilla w Falkensee pod Berlinem oraz Osiedle mieszkaniowe w Pruszkowie etap I w łącznej wartości 369 123 tys. zł, w tym 71 151 tys. zł do realizacji w roku 2024. Rozpoznanie przychodu w ramach tego segmentu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Wartość podpisanych umów na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 1 757 606 tys. zł w tym do realizacji w roku 2024: 958 029 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 799 577 tys. zł, podczas gdy na koniec czerwca 2023 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 990 495 tys. zł, w tym do realizacji w 2023 roku: 726 639 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 227 856 tys. zł.

Portfel zamówień na 30 czerwiec 2024 Grupy Pekabex jest wyższy o 884 748 tys. zł (43,6 proc.) zł w porównaniu do wartości osiągniętej na koniec pierwszego półrocza 2023 roku i wyższy o 465 738 tys. zł (36,1 proc.) od wartości portfela na koniec 2023 roku.

W okresie niestabilności sytuacji rynkowej Grupa skupia się na pozyskaniu nowych, bardziej rentownych kontraktów i utrzymaniu rentowności realizowanych już projektów..

* Przychody planowane - na podstawie podpisanych umów deweloperskich

** Przychody szacowane - na podstawie założeń budżetowych Grupy

3.2. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

Projekt deweloperski JA_SIELSKA realizowany jest na poznańskich Podolanach – dzielnicy, której rozwój ukierunkowany jest na planistyczne przekształcenie z funkcji niegdyś częściowo industrialnej na funkcję mieszkalną. Obszar jest doskonale skomunikowany, w bliskim otoczeniu znajdują się liczne obiekty infrastruktury usługowej, udogodnienia oraz tereny rekreacyjne, w tym jezioro – Rusałka. Przedsięwzięcie prowadzone jest od 2017 roku, dotychczas wybudowano 6 budynków i oddano do użytkowania ponad 160 lokali mieszkalnych, w dwóch etapach. Osiedle zostało zwycięzcą XIII edycji TOPBUILDER 2021. Zaplanowana jest realizacja razem 6 etapów inwestycji, tj. 16 budynków, w których powstanie blisko 700 funkcjonalnych mieszkań o zróżnicowanych układach oraz metrażach. Obecnie trwa budowa 3 etapu, w ramach którego wybudowane zostaną 124 lokale o powierzchni 6.500 m², w 3 budynkach. Pod terenem zaprojektowano halę garażową przeznaczoną do parkowania blisko 200 pojazdów, dostosowaną do obsługi samochodów z napędem elektrycznym. Oddanie nieruchomości do użytkowania



Wizualizacja inwestycji Ja_Sielska III, Poznań

przewidywane jest na koniec 2024 roku. W przestrzeniach wspólnych zaplanowano miejsca do sąsiedzkich spotkań oraz plac zabaw dla dzieci. W projekcie zaplanowano intensywne zagospodarowanie terenu zielenią, w tym rodzimymi gatunkami drzew. Na dzień 30 czerwca 2024 roku 86 proc. mieszkań została już zarezerwowana bądź sprzedana.

Spółka ubiega się o pozwolenia na budowę kolejnych etapów inwestycji, w których powstanie odpowiednio około 150, 110, 130 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 19 000 m². Przewiduje się estetyczne oraz komunikacyjne połączenie wszystkich projektowanych zadań inwestycyjnych – zarówno w terenie, jak i pod poziomem gruntu,

poprzez łączenie hal garażowych. W ramach współpracy z miastem uzgodniono również partycypację przy przebudowie układu drogowego ul. Jasielskiej, w tym wybudowanie ronda na załamaniu ulicy.

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

Inwestycja Origin w Mechelinie

Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. umowę inwestycyjną dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinie polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m²), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m²), oraz ośrodka rehabilitacyjnego Centrum Rehabilitacji ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa jest odpowiedzialna m. in. za proces deweloperski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za

działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin. Niezbędny wkład własny strony wniosą w proporcji 45 proc. Origin, 55 proc. Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50 proc. Wyjście z inwestycji planowane jest po wybudowaniu apartamentów i lokali zamieszkania senioralnego poprzez ich sprzedaż, a w przypadku Origin ReVital - poprzez jego sprzedaż na rzecz inwestora zewnętrznego.

Apartamenty Origin powstają w unikatowej lokalizacji w Mechelinkach – na wzgórzu, z którego roztacza się piękny widok na morze, oddalone zaledwie o 180 m od działki. Zaprojektowano 2 budynki apartamentowe ze 106 lokalami o zróżnicowanych metrażach. Wszystkie lokale będą wykończone i częściowo wyposażone. Centrum ReVital obejmować będzie 62 pokoje, ponad 1 000 m² powierzchni rehabilitacyjnej wyposażonej w najnowocześniejsze urządzenia oraz sale programu Origin ReVital z basenem, aqua-fitness, obszerną kuchnią i restauracją. Programy kompleksowej rehabilitacji i terapii adresowane będą do osób ze schorzeniami neurologicznymi i ortopedycznymi. Apartamenty ReVital będą znajdowały się w budynku przylegającym do Centrum ReVital z 58 apartamentami dla aktywnych seniorów, 24-godzinną recepcją oraz klubem dla mieszkańców. Wszystkie apartamenty będą wykończone i wyposażone. Obsługa mieszkańców będzie prowadzona w formule assisted living odpowiednio do indywidualnych potrzeb. Po dniu bilansowym, z dniem 20 lutego 2024 roku została odebrana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku A i B wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zakończenie prac budowlanych w budynku C i D planowane jest na przełom 2025 i 2026 roku. Na dzień 30 czerwca 2024 roku 97 proc. apartamentów wakacyjnych została zarezerwowane lub sprzedana oraz 40 proc. apartamentów ReVital.

Osiedle Neonowe w Częstochowie

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

Inwestycja jest w znakomitej części zrealizowana przy użyciu „Systemu Pekabex® Budynki Mieszkalne”. Osiedle Neonowe podlegać będzie certyfikacji BREEAM oraz certyfikacji „Obiekt Bez Barier” Fundacji Integracja – zarówno proces projektowania, jak i realizacji poddany jest wielokryterialnej ocenie uwzględniającej restrykcyjne wymogi i kryteria, których zaimplementowanie pozytywnie wpływa na środowisko, a także ułatwi codzienne funkcjonowanie osób o ograniczonej możliwości poruszania się lub przemieszczających się z małymi dziećmi. Osiedle Neonowe realizuje ideę zrównoważonego

budownictwa. Budynki, które powstaną w ramach tej inwestycji będą komfortowe dla mieszkańców, zakładając dostępność architektoniczną budynku i odpowiedzialność społeczną inwestycji. Na wszystkich etapach życia budynków zostały uwzględnione metody oszczędzania zasobów naturalnych, zakładając poszanowanie klimatu i dbałość o przyszłe pokolenia. Realizacja inwestycji Osiedle Neonowe wpisuje się także w założony przez władze miasta program rewitalizacji obszaru częstochowskiego starego miasta, które wkrótce ma stać się lokalnym centrum życia kulturalnego i biznesowego.



Wizualizacja inwestycji Osiedle Neonowe, Częstochowa

Z początkiem stycznia 2023 rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków Osiedla Neonowe – uzupełnienie pierzei ulicy Katedralnej. Zakończenie pierwszego etapu inwestycji planowane jest na przełom 2024 i 2025 roku. Na koniec czerwca 2024 roku zarezerwowanych lub sprzedanych było 53 proc. lokali.

Apartamenty Casa Baia na Helu

W ramach realizowanej inwestycji powstał nowoczesny budynek, w którym znajduje się 68 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniosła około 3 100 m². Inwestycja zlokalizowana jest w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraże oferowanych apartamentów wynoszą od 25 do 93 m², a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane są apartamenty z antresolami. Przy realizacji tej inwestycji zastosowane są prefabrykowane ściany trójwarstwowe wyprodukowane w fabryce w Poznaniu oraz w Gdańsku oraz jednowarstwowe w technologii 2F (typu podwójny „Filigran”) z zakładu w Gdańsku.

Budynek Casa Baia posadowiony jest poniżej poziomu morza, mimo to Grupa, jako jedyny inwestor w Helu, zdecydowała się na wybudowanie podziemnej hali garażowej. Wymagało to zastosowania innowacyjnych rozwiązań projektowych z

uwzględnieniem prac budowlanych w wyjątkowo trudnych warunkach. Pozwolenie na użytkownię zostało uzyskane 20 grudnia 2023 roku. Na koniec czerwca 2024 roku zarezerwowanych lub sprzedanych było około 58 proc. lokali.

Apartamenty Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku

Inwestycja będzie polegała na wybudowaniu 10 budynków zakwaterowania turystycznego w miejscowości Wrzosowo, gm. Kamień Pomorski. Działki, na których zrealizowane zostanie przedsięwzięcie, położone są około 1 km od nadmorskiej linii brzegowej w Dziwnówku – znanego letniego kąpieliska nad Bałtykiem. Pozwolenie na budowę zostało wydane 29 listopada



Wizualizacja inwestycji Apartamenty Zatoka Wrzosowo, Dziwnówek

2022 roku. Obecnie Grupa jest w trakcie uzgadniania projektu przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz gazowej. W pierwszym etapie inwestycji wybudowanych zostanie 5 budynków z pulą 131 apartamentów wakacyjnych o łącznej powierzchni około 5 700 m², przeznaczonych na sprzedaż. Na terenie zaprojektowano liczne atrakcje i udogodnienia dla właścicieli lub użytkowników lokali. W zamkniętym kompleksie znajdzie się m.in. boisko do siatkówki plażowej, bulodrom, plac zabaw dla dzieci młodszych, osobny plac zabaw dla dzieci starszych z małym gajem, altana do spotkań z paleniskiem do grillowania, miejsca do parkowania rowerów, w tym zadaszona wiata z ładowarką dla rowerów elektrycznych.

Projekt powstał z myślą o ludziach, którzy lubią

nadmorski klimat, a jednocześnie docenią całoroczne atrakcje, takie jak: kryty basen, sauna, jacuzzi, siłownia, sala zabaw dla dzieci, recepcja. W jednym z budynków cała kondygnacja parteru przeznaczona zostanie na strefę rekreacyjną z basenem, siłownią, sauną, jacuzzi oraz salką zabaw dla dzieci. Do budynku przylegać będzie zewnętrzny taras z brodzikiem oraz leżakami. Rozpoczęcie budowy jest planowane na rok 2025.

Apartamenty Stadtvilla w Falkensee

W ramach inwestycji powstają na przedmieściach Berlina dwa budynki wielorodzinne o podwyższonym standardzie tj. dwupiętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każdy o metrażu od 47 do 96 m² z nadziemnymi miejscami postojowymi. Budowa rozpoczęła się w sierpniu 2023 roku, w listopadzie 2023 roku zakończono I etap budowy jakim jest montaż prefabrykatów. Zakończenie realizacji inwestycji przewiduje się na koniec 2024 roku. Na koniec czerwca 2024 roku zarezerwowanych lub sprzedanych zostało około 20 proc. lokali.

Budynki mieszkalne w Pruszkowie

W ramach inwestycji powstaną budynki mieszkalne w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygetyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 239 mieszkań i 313 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą oraz lokalem usługowym. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągiem ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług. Rozpoczęcie budowy planowane jest na przełom 2024/2025 roku. Zakończenie budowy jest planowane na 2026 rok.

Pozostałe inwestycje deweloperskie

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

Na dzień 30 czerwca 2024 sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba rezerwacji*	liczba umów przedwstępnych**	liczba sprzedanych lokali***	wolne lokale
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	5	103	-	13%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	1	44	58	3%
Apartamenty Revital	58	-	23	-	60%
Casa Baia (Hel)	69	3	6	31	42%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	177	-	82	-	54%
Falkensee	10	1	1	-	80%
Razem	544	10	259	89	33%

* podpisane umowy rezerwacyjne

** podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

*** podpisane umowy przenosząca własność

Hala produkcyjna w Poznaniu

Grupa kontynuuje inwestycję polegającą na rozbudowie zakładu produkcyjnego w Poznaniu poprzez dobudowanie hali produkcyjnej wraz z przebudową i rozbudową węzła betoniarskiego oraz modernizacji w istniejących halach produkcyjnych. Inwestycja związana jest z planami strategicznymi Grupy, w tym między innymi z rozwojem nowego produktu w postaci modułów łazienkowych. Moduły łazienkowe będą stanowić uzupełnienie asortymentu elementów konstrukcyjnych Pekabex w obszarach budownictwa wielorodzinnego oraz w budynkach użyteczności publicznej oraz wniosą szereg zalet i korzyści dla odbiorców, poprzez zwiększenie stopnia prefabrykacji całego obiektu i skrócenie czasu realizacji inwestycji. Wartość całej inwestycji, łącznie z konstrukcją nowej hali, węzłem betoniarskim, modernizacją zbrojarni, nowymi maszynami i urządzeniami technologicznymi wynosi ponad 30 000 tys. zł.

Hala produkcyjna Bielsko-Biała

W 2024 roku Grupa planuje rozpocząć inwestycję polegającą na budowie kolejnej hali produkcyjnej i przeprowadzeniu modernizacji w zakładzie produkcyjnym w Bielsku Białej, a szacowana wartość całej inwestycji, łącznie z konstrukcją nowej hali, nowym węzłem betoniarskim, modernizacją, nowymi maszynami i urządzeniami technologicznymi wynosi około 30 000 tys. zł. Zakres realizacji inwestycji jest uzależniony od pozyskania dodatkowych środków w ramach KPO.

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 danych z GUS, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) w pierwszej połowie 2024 roku w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku, zanotowała spadki w zakresie robót inwestycyjnych o 7,6 proc. (w 2023 r. wzrost o 15,3 proc.) oraz remontowych o 10,8 proc. (w 2023 r. spadek o 11,9 proc.). Spadki produkcji budowlano-montażowej w pierwszej połowie 2024 roku są wyższe niż średnia unijna, znaczyć trzeba jednak, że w analogicznym okresie 2023 roku polskie firmy rozwiąły się szybciej niż średnio przedsiębiorstwa w całej Unii.

Głównymi problemami z jakimi zmagają się w tej chwili branża budowlana w Polsce są wzrosty kosztów prowadzenia działalności, zwłaszcza dynamiczne rosnące koszty pracy oraz zmniejszona podaż inwestycji, w tym również tych, które zależą od finansowania z budżetu Państwa i środków unijnych m.in. programów wsparcia budownictwa mieszkaniowego, KPO oraz rozbudowy infrastruktury. Mimo, skokowych wzrostów kosztów pracy, które istotnie wpływają na obniżenie rentowności działalności, zwłaszcza mniejszych podmiotów w branży, to rynek nie odczuwa obecnie problemów z niedoborem pracowników, dzięki stabilizacji liczby cudzoziemców na rynku. W perspektywie krótkoterminowej, powinno nastąpić przyspieszenie absorpcji środków unijnych (zarówno w ramach funduszy spójności, jak również KPO), co wesprze długoterminową kondycję branży inżynierii lądowej oraz budownictwa specjalistycznego. Podobnie jak dotychczas, fundusze będą wydatkowane na infrastrukturę transportową (zwłaszcza lądową), energetyczną i telekomunikacyjną. Ekspertzy rynkowi wskazują, że w ciągu najbliższego roku czynnikami pozytywnie wpływającymi na rynek budowlany w Polsce będą zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych poprzez uruchomienie nowego programu rządowego „Mieszkanie na start” uwzględniającego dopłaty do rat kredytu, a także mieszkaniowego) oraz stabilizacja kosztów finansowych, co przełoży się m.in. na ożywienie branży kubaturowej. Przewidywania ekspertów wskazują, że RPP dokona obniżenia stóp procentowych jeszcze w 2024 roku, niemniej jednak możliwe jest rozpoczęcie również obniżek stóp dopiero w kolejnym roku, co spowodowałoby, że decyzje inwestycyjne po stronie części graczy instytucjonalnych zostałyby odłożone w czasie.

Dodatkowo czynnikiem, który w przyszłości mocno będzie oddziaływał na branżę budowlaną jest wyzwanie związane ze zrównoważonym rozwojem. Pomimo geopolitycznych zawirowań, główne założenia Europejskiego Zielonego Ładu zostały utrzymane, a budownictwo jest dopiero na początku transformacji swojego modelu działania w tym zakresie. W marcu 2024 roku Parlament Europejski przyjął nowelizację unijnej dyrektywy EPBD, która wprowadza nowe wymogi efektywności energetycznej dla budynków w Unii. Od 2030 roku nowe budynki mają być zeroemisyjne, a te już istniejące mają być stopniowo modernizowane do takiego stanu do 2050 roku. W związku z tym korzystnie na ożywienie w branży budowlanej mogą wpłynąć publiczne programy termomodernizacyjne, choć w ograniczonym zakresie. Nowe przepisy oznaczają szereg wyzwań i obowiązków dla państw członkowskich, dotyczących m.in. przygotowania krajowych strategii, programów wsparcia finansowego i doradczego, ale mają również przynieść wiele korzyści – zarówno środowiskowych, jak i ekonomicznych. Finansowanie nowych inwestycji ma być przekierowane w stronę rozwiązań zielonych, czemu ma sprzyjać przyjęte przez UE w 2020 roku Rozporządzenie w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje (Taksonomia UE). To tym istotniejsze, że dziś budownictwo ma istotny udział w globalnych emisjach gazów cieplarnianych. Z danych rynkowych wynika, że polskie firmy zaczęły prace nad zmniejszeniem swojej emisyjności, ale konieczne jest również ograniczenie skali odpadów. Osiągnięcie gospodarki obiegu zamkniętego w budownictwie w najbliższym czasie nie będzie łatwe, ponieważ ten sektor wcześniej kładł nacisk na to, by różne elementy łańcucha sektora budowlanego działały sprawnie, czyli najszybciej, najtaniej i najsolidniej. Teraz dochodzi nowy czynnik, który jest trudny do wdrożenia – cyrkularność.

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

Rynek budowlany w Niemczech

W drugim kwartale 2024 roku PKB Niemiec spadł o 0,1 proc. w porównaniu z poprzednimi trzema miesiącami, po uwzględnieniu czynników sezonowych. Dane w ujęciu miesięcznym są tylko nieco bardziej optymistyczne. Od czterech kwartałów niemiecka gospodarka kurczy się. Recesja, która zaczęła się w III kwartale 2023 roku spowodowała, że cały ubiegły rok 2023 zakończył się ujemnym wynikiem na poziomie -0,3 proc. PKB. W 2024 roku Niemcy odnotowały ujemny

wskaźnik wzrostu w I i II kwartale (po -0,1 proc.). Na tle innych krajów europejskich Niemcy spisują się wyjątkowo źle. Niemiecki wzrost jest też najniższy wśród największych światowych gospodarek. Przyczyn słabszych wskaźników niemieckiej gospodarki należy upatrywać w przyjętym przed dekadami modelu makroekonomicznym opartym o taną energię z surowców oraz łatwo dostępne rynki eksportowe. Transformacja energetyczna Niemiec, która wiąże się z odejściem od energii jądrowej nałożyła się na ograniczenie dostaw surowców energetycznych z Rosji, co było szokiem dla gospodarki niemieckiej. Spowodowało to skokowy, bo niemal 40 proc. wzrost cen energii w bardzo krótkim okresie czasu, a co za tym idzie wysoką inflację i doprowadziło do obciążenia gospodarstw domowych wyższymi kosztami opłat. Konsekwencją tego był spadek konsumpcji gospodarstw domowych. Konsekwencją tego był wzrost stóp procentowych, który zahamował inwestycje przede wszystkim w budownictwie. Do tego wzrosło ryzyko geopolityczne, które wpłynęło na rozluźnienie związków gospodarczych między konkurującymi ze sobą największymi światowymi gospodarkami, więc największe rynki na świecie takie jak Chiny stały się trudniej dostępne. Międzynarodowy Fundusz Walutowy zakłada, że niemieckie PKB wzrośnie w tym 2024 roku o zaledwie 0,2 proc, po tym jak w ubiegłym roku skurczyło się o 0,3 proc. Niemcy są głównym partnerem biznesowym Polski. Według obliczeń Polskiego Instytutu Ekonomicznego, prawie 10 proc. polskiego PKB zależy od wymiany z Niemcami, dlatego niekorzystne odczyty z niemieckiej gospodarki mają przełożenie na kondycję polskiej gospodarki, dotyczy to zwłaszcza eksportu.

Odczyty wskaźników z niemieckiej branży budowlanej też nie są optymistyczne. Miały na to wpływ przede wszystkim długo utrzymująca się wysoka inflacja, wyższa od średniej z ostatnich lat, rozwój gospodarczy hamowany przez słaby popyt zagraniczny oraz podwyżki stóp procentowych, pogarszające się warunki finansowania inwestycji. Spadek koniunktury jest szczególnie mocno zauważalny na rynku budownictwa mieszkaniowego. Koszty budowy w Niemczech w ciągu dwóch lat – od I kwartału 2021 roku do III kwartału 2023 roku wzrosły aż o 23,3 proc. Osiągnęły one poziom, którego rynek już nie jest w stanie zaakceptować, co w połączeniu ze spadkiem siły nabywczej, sprawia, że firmy rozpoczęły inwestycje odkładają w czasie lub wycofują się całkowicie z ich realizacji, ponieważ projekty stały się nieopłacalne. Widocznym symptomem złej sytuacji jest spadająca od początku 2023 roku ilość wydawanych pozwoleń na budowę, ale też spektakularne bankructwa dużych graczy rynkowych. Analitycy mówią nawet o pęknięciu bańki na niemieckim rynku nieruchomości, który przez lata był pompowany olbrzymimi zasobami taniego pieniądza, co spowodowało obecnie największą recesję w budownictwie mieszkaniowym od 1991 roku. Branża budowlana jest miernikiem sytuacji gospodarczej w Niemczech oraz bardzo ważną gałęzią gospodarki, odpowiada za 6 proc. niemieckiego PKB (dane z 2022 roku). Corocznie w produkcję budowlaną inwestowane są środki wysokości 380 mld euro. Jak podaje niemiecki Instytut für Wirtschaftsforschung (Instytut Badań nad Gospodarką) branża budowlana w Niemczech zatrudnia ponad 2,6 mln pracowników (dane 2022). Pomimo obecnych trudności niemieckiej gospodarki finanse publiczne, a także niskie zadłużenie sektora prywatnego, które wyróżnia się wśród europejskich krajów, zapewniają większe pole manewru, niż ma większość innych gospodarek Europy. Niemieckie budownictwo jest silnie skorelowane z koniunkturą gospodarczą, należy więc oczekiwać poprawy wskaźników z tego sektora wraz z ożywieniem całej gospodarki.

Bliskość geograficzna oraz wielkość rynku sprawiają, że Niemcy to naturalny kierunek ekspansji zagranicznej polskich firm. Rynek niemiecki jest perspektywicznym rynkiem również dla Grupy Pekabex. Udział przychodów z tego rynku systematycznie wzrasta i stanowi w pierwszym półroczu 2024 roku 11 proc. w przychodach ogółem. Grupa jest aktywna na tym rynku w kilku swoich segmentach: a) realizowane od lat usługi produkcyjne, b) nabytą w 2020 r. fabrykę produkującą prefabrykaty betonowe, inwestycję developerską budowy mieszkań pod Berlinem, jak również pozyskała kontrakty do realizacji w formule generalnego wykonawcy. Rozwój działalności na rynku niemieckim wpisuje się w realizację strategii dywersyfikacji geograficznej Grupy. Na przestrzeni ostatnich lat Grupa realizowała na terenie Niemiec wiele ambitnych kontraktów (głównie z segmentu realizacja kontraktów-prefabrykacja) m.in. obiekty kubaturowe np. serwerownię (data center) we Frankfurcie, infrastrukturalne takie jak tuningi do sektora tunelowego (Berlin) oraz projekty dla budownictwa usługowego i użyteczności publicznej z użyciem betonu architektonicznego w Berlinie, Hamburgu i Monachium.

Rynek budowlany w Szwecji

Szwedzka gospodarka, jak wiele europejskich, przeżywa problemy. Wzrost inflacji, rosnące koszty prowadzenia działalności oraz podwyżki stóp procentowych, które zatrzymały inwestycje doprowadziły, do załamania szwedzkiej branży budowlanej. Najtrudniejsza sytuacja notowana jest na szwedzkim rynku mieszkaniowym, gdzie odzwierciedleniem tego są największe w Europie spadki cen nieruchomości. Jak wynika z danych firmy Valueguard, która prowadzi indeks cen nieruchomości HOX, ceny nieruchomości pod koniec 2022 roku zaliczyły piętnastoprocentowy spadek w stosunku do najwyższych poziomów odnotowanych w marcu 2022. Spadek cen szwedzkich nieruchomości w 2023 roku nadal się pogłębiał, choć dynamika spadku jest niższa. Dodatkowo, w porównaniu z innymi krajami kwota zadłużenia w stosunku do dochodu rozporządzalnego gospodarstw domowych jest wysoka. System wynajmu mieszkań w Szwecji nie zapewnia łatwo dostępnych, tanich lokali, szczególnie w największych miastach, skutkiem czego jest wysokie zadłużenie. Nieskorygowany wskaźnik cen mieszkań wskazuje, że ich wartość pozostaje o około 16 proc. niższa od wartości szczytowej

z marca 2022 roku, a to zaś spowodowało, że liczba potencjalnych nabywców jest rekordowo niska, co negatywnie odbija się na kondycji finansowej firm budowlanych działających na rynku mieszkaniowym. Gospodarka Szwecji w 2023 roku skurczyła się w porównaniu do 2022 roku. Osłabiła się również szwedzka waluta, która w ciągu 2023 roku straciła do euro jedną piątą swojej wartości w ciągu dwóch lat. Dynamika inflacji w Szwecji wyhamowała w ciągu 2023 roku. Pod koniec 2022 roku osiągnęła 12,3 proc., a po okresie gwałtownego zaostrzenia polityki Riksbank (ośmiokrotnej podwyżki stóp procentowych), w grudniu 2023 roku wyniosła 4,4 proc. Celem Banku Centralnego Szwecji jest sprowadzenie inflacji w okolice 2 proc. W marcu 2024 roku inflacja CPIF wyniosła 2,2 proc, a po wyłączeniu cen energii inflacja wyniosła 2,9 proc. Wyniki te są zbliżone do celu inflacyjnego i były niższe od tego co prognozował Riksbank, co skłoniło Bank Centralny do obniżki stóp procentowych. W maju 2024 roku Riksbank jako drugi bank centralny kraju rozwiniętego (po szwajcarskim SNB) zdecydował się rozpocząć cykl obniżek stóp procentowych.

Produkt krajowy brutto Szwecji spadł w drugim kwartale 2024 roku w porównaniu do kwartału pierwszego o 0,8 proc. według danych wstępnych niekorygowanych kalendarzowo i sezonowo – podał szwedzki bank centralny w komunikacie. Przewidywania większości ekspertów zakładały jednak niewielki wzrost gospodarczy już w pierwszej połowie 2024 roku, który miał być skorelowany z obniżką stóp procentowych i umocnieniem się szwedzkiej waluty. Szwedzka gospodarka, mimo trudności, ma solidne fundamenty, które pozwolą jej odbudować siłę nabywczą w szybkim tempie. Prognozuje się, że gospodarka Szwecji będzie rosła szybciej niż gospodarka strefy euro.

Po ostrożnych oznakach ożywienia, wskaźnik rozpoczynania budów domów publikowany przez dostawcę danych Byggbakom ponownie osłabł w drugim kwartale 2024 roku, co pokazuje, że rodzące się ożywienie w budownictwie mieszkaniowym pozostaje niepewne. W ocenie ekspertów szwedzki rynek nieruchomości generuje wciąż duży potencjał do rozwoju, ponieważ nadal budzi zainteresowanie inwestorów poszukujących stabilnych przepływów gotówkowych z najmu. Ekspertcy rynkowi są podzieleni co do to perspektyw. Jedni upatrują rychłego końca spadków cen nieruchomości i powolnego powrotu do ożywienia na rynku mieszkaniowym w Szwecji, jednak wielu analityków przewiduje dalszy kryzys.

Szwecja jest drugim najważniejszym rynkiem działalności Grupy w Europie. Działalność na tym terenie jest już rozwijana od wielu lat i skupia się głównie na rynku mieszkaniowym. W okresie od 2016 do 2023 roku Pekabex współrealizował inwestycje w ramach których powstało ok. 8,7 tys. mieszkań a także obiekty użyteczności publicznej (szkoły, szpitale) oraz obiekty przemysłowe. Budowy były prowadzone na terenie największych aglomeracji takich jak Sztokholm, Malmo, Goteborg, niejednokrotnie w prestiżowych lokalizacjach. Największe projekty mieszkaniowe realizowane przez Grupę na terenie Skandynawii to Linaberg 19 w Sztokholmie, Kv Kvarnbacken w Norrköping oraz Ekebäckshöjd – Fas 1 w Göteborgu. W ramach każdego z nich powstało ok. 400 mieszkań. Grupa Pekabex była jak dotąd obecna na rynku szwedzkim jedynie w charakterze dostawcy i montażysty elementów prefabrykowanych. W kwietniu 2023 roku Grupa nabyła spółkę prawa szwedzkiego, która w swym portfelu posiada kontrakt na realizację inwestycji 154 mieszkań pod klucz, co stanowi wejście Grupy w nowy segment działalności na rynku szwedzkim, jakim jest generalne wykonawstwo.

Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Na skutek niekorzystnych tendencji obserwowanych szczególnie w segmencie budownictwa kubaturowego nastąpił spadek udziału rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej w 2023 roku w rynku budownictwa ogółem. Analitycy z PMR szacują, że spadek nastąpił z poziomu ok. 2,4 proc. w 2022 roku do nieco ponad 2,2 proc. w 2023 roku. W raporcie „Rynek prefabrykacji betonowej w Polsce. 2023” autorzy podają, że na rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce działa łącznie 250 firm, z czego pierwszych 15 to 42 proc. udział w całym rynku. Jak podaje firma analityczna Spectis w swoim raporcie „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2023–2028”, największym producentem prefabrykatów pozostaje Grupa Pekabex, której udział w produkcji 50 analizowanych firm z branży w 2021 roku wzrósł z 18,5 proc. do 24,6 proc. Rynek prefabrykacji betonowej w Polsce w ostatnich latach rozwijał się w szybkim tempie. Średnia nominalna dynamika wzrostu wartości rynku (CAGR) w latach 2017–2021 wynosiła blisko 17 proc. Rok 2022 przyniósł wzrost wartości rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej w ujęciu nominalnym, jednak ze względu na silną inflację, w ujęciu realnym rynek skurczył się o ok. 7 proc. W 2023 roku zauważalny jest silny spadek popytu na produkty prefabrykacji betonowej, występujący szczególnie w części związanej z budownictwem kubaturowym. Prognozy ekspertów PMR przewidują, że w 2024 roku zmniejszy się dynamika tendencji spadkowej, ale odbicie powróci dopiero od 2025 roku. Głównym czynnikiem wzrostu będzie ożywienie w obszarze inwestycji kubaturowych, które w 2025 i 2026 roku wygenerowany zostanie przez zwiększony popyt na betonowe elementy prefabrykowane. W porównaniu z krajami skandynawskimi czy rynkiem niemieckim, technologia prefabrykacji betonowej w Polsce wciąż ma niewielki udział w rynku budowlanym ogółem, co świadczy o dużym potencjale dla dalszych wzrostów. Wartość rynku prefabrykacji betonowej wzrosła w latach 2017–2021 o 80 proc. Przewidywania analityków PMR wskazują, że wartość rynku do 2027 roku wzrośnie o kolejne 45 proc. Jest to skorelowane również z rosnącym zainteresowaniem technologią prefabrykacji w krajach zachodnioeuropejskich, a przede wszystkim skandynawskich, gdzie według obecnych szacunków, prefabrykacja stanowi 40–50 proc. udziału w rynku

budowlanym. Ciężka prefabrykacja betonowa jest polskim produktem eksportowym. Jak podaje PMR, eksport tego rodzaju wyrobów od paru lat jest w silnym trendzie rosnącym, a 2021 rok okazał się rekordowy dla eksportu prefabrykowanych elementów konstrukcyjnych dla budownictwa lub inżynierii lądowej bądź wodnej z cementu, betonu lub ze sztucznego kamienia (blisko 40 proc. r/r). Pod względem wartości był to też najlepszy wynik w historii (800 mln zł). Dla porównania, wartość eksportu w latach 2017–2020 oscylowała w granicach 510–580 mln zł. Głównymi odbiorcami prefabrykatów z Polski są Szwecja, Niemcy i Dania. Daje się zauważyć, że w wyniku wyraźnego spadku popytu na krajowym rynku oraz osłabiającego się złotego, część największych producentów prefabrykacji zwiększa swoją aktywność eksportową.

Przewiduje się, że obserwowany obecnie silny wzrost kosztów w budownictwie jeszcze przyspieszy proces rozwoju projektów budowlanych, realizowanych w tej technologii. Branża budowlana stoi bowiem przed jednym z większych wyzwań, jakim jest dostosowanie się do dynamicznych wzrostów kosztów budowy. Odpowiedzią na to może stać się nowoczesna prefabrykacja. Redukcja liczby pracowników na budowach, znaczące skrócenie długości procesu inwestycyjnego w stosunku do tradycyjnych metod nawet o 40 proc. oraz większa odporność projektów realizowanych w technologii prefabrykacji na gwałtowne i niespodziewane wzrosty cen surowców i materiałów, wynikająca z krótkich terminów realizacji zleceń, są kluczowymi czynnikami przewagi konkurencyjnej prefabrykacji w dobie wyzwań związanych z optymalizacją kosztową. Zastosowanie technologii prefabrykacji pozwala również na wypracowanie standardu poszczególnych elementów z zachowaniem ich najwyższej jakości, co przekłada się na powtarzalność rozwiązań architektonicznych, technicznych i organizacyjnych. To wszystko wpływa na skrócenie cyklu operacyjnego, a więc i wzrost wskaźnika rentowności inwestycji deweloperskich. Prefabrykacja daje także możliwość znacznego ograniczenia zatrudnienia i ryzyka związanego z niską jakością pracy niewykwalifikowanych pracowników. Na budowę przyjeżdżają gotowe elementy, wytwarzane w zakładach produkcyjnych, co umożliwia ograniczenie do minimum liczby osób zaangażowanych w sam proces wznoszenia budynków, a co za tym idzie – ograniczenie ryzyk związanych z BHP. Ważnym czynnikiem ograniczającym działalność wielu branż jest cena energii. Sama produkcja ciężkich prefabrykatów betonowych nie należy do szczególnie energochłonnych procesów, jednak produkcja materiałów używanych do wyprodukowania elementów prefabrykowanych już tak (cement, stal, etc.). Wzrost kosztów energii może mieć w związku z tym nieznaczący, w ocenie Zarządu, negatywny wpływ na rozwój rynku.

W Europie coraz silniejsze są trendy związane z zapobieganiem negatywnym skutkom zmian klimatycznych, ze szczególnym naciskiem na promowanie zrównoważonego budownictwa. Jest to powiązane z nowymi przepisami Unii Europejskiej, które w jeszcze większym stopniu, niż dotychczas, będą prowadzić do stosowania innowacyjnych i efektywnych energetycznie technologii przy wznoszeniu budynków. Nowoczesna prefabrykacja betonowa jest odpowiedzią na te kwestie. Zaletą budowy w tej technologii jest możliwość zastosowania szeregu rozwiązań 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. Rośnie liczba projektów certyfikowanych i zgodnych z taksonomią UE, które wykorzystują rozwiązania proklimatyczne, o zmniejszonym wpływie na środowisko i zoptymalizowanych kosztach eksploatacyjnych. W wyniku zielonej transformacji zyskują na znaczeniu rozwiązania budownictwa modułowego, które dają możliwość kontroli całego procesu powstawania nowego budynku, od etapu projektu, jego wznoszenia, użytkowania a nawet utylizacji, który powinien być zgodny z ideą „zero waste”. Współczesna prefabrykacja wpisuje się w nowe potrzeby rynkowe m. in. dlatego, że zużywa mniej cementu i stali, aniżeli budownictwo tradycyjne, co przyczynia się do ograniczenia śladu węglowego. Place budowy, gdzie wykorzystywana jest technologia prefabrykacji, generują mniejszą ilość zanieczyszczeń, pyłu i odpadów, a możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów realizuje założenia gospodarki obiegu zamkniętego (minimalizacja ilości odpadów i minimalizacja użycia nowych surowców).

Ważnym aspektem przemawiającym za wyborem technologii prefabrykacji do budowy obiektów przemysłowych jest również ich bezpieczeństwo rozumiane jako odporność w sytuacji wystąpienia niezamierzonego obciążenia dachu, bądź pożaru. Dźwigary strunobetonowe są odporniejsze na niekontrolowane przeciążenia jakie mogą być wywołane gwałtownymi opadami niż konstrukcje stalowe. Dachy wielkopowierzchniowe wykonane w technologii prefabrykacji betonowej charakteryzują się dużą stabilnością, co przekłada się na wzrost bezpieczeństwa użytkowania takich obiektów. Konstrukcje prefabrykowane żelbetonowe mają również dobre właściwości ogniochronne. Podczas pożaru tworzą osłoniętą przed ogniem drogę ewakuacji, a żelbetonowe elementy konstrukcyjne powstrzymują rozprzestrzenianie się ognia między strefami pożarowymi, co opóźnia utratę nośności konstrukcji, a w większości przypadków zapobiega całkowitemu zawaleniu budynku, obniża także koszty odbudowy po pożarze i skraca czas przywrócenia obiektu do ponownego użytku. Przekłada się to bezpośrednio na obniżenie kosztów ubezpieczenia obiektów wybudowanych w technologii prefabrykacji betonowej poprzez pozytywny wpływ na ocenę ryzyka ubezpieczeniowego.

W dłuższej perspektywie na rozwój rynku prefabrykacji będą najsilniej wpływały prognozy rozwoju dla budownictwa mieszkaniowego oraz kubaturowego, a także coraz częściej wymieniane, budownictwo inżynieryjne. Wśród

czynników, branych pod uwagę przy prognozowaniu rynku prefabrykacji, jest również wpływ wojny w Ukrainie i perspektywy jej szybkiej powojennej odbudowy, gdzie prefabrykacja mogłaby znaleźć szerokie zastosowanie, jako technologia, która pozwala na wznoszenie budynków nawet w czasie o połowę krótszym niż w tradycyjnym budownictwie. Mógłby to być katalizator rozwoju rynku prefabrykacji betonowej w Polsce. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi prefabrykacji będzie również demografia. Spadek liczby ludzi aktywnych zawodowo sprawi, że preferowane będą rozwiązania wymagające ich mniejszego zaangażowania na budowach. Prefabrykacja ma tutaj przewagę nad innymi technologiami wznoszenia budynków, ponieważ umożliwia ograniczenie liczby pracowników zaangażowanych na placu budowy.

Mając na uwadze obecną sytuację rynkową oraz czynniki i trendy mogące mieć wpływ na przyszły kształt rynku prefabrykacji, Grupa przyjęła strategię dywersyfikacji działalności, rozwijając równoległe trzy linie biznesowe (produkcja prefabrykatów, generalne wykonawstwo oraz działalność deweloperska) oraz zwiększając eksport, zwłaszcza na rynki skandynawskie oraz do Niemiec. Grupa wykorzystuje również dokonaną akwizycję na rynku niemieckim w celu dalszego rozwoju i umocnienia pozycji na tamtejszym rynku. Zarząd Grupy widzi też duży potencjał w inwestycjach w nowoczesne linie technologiczne i automatyzację procesów, co znacząco zwiększa jakość i wydajność produkcji. Grupa wykorzystuje pojawiające się szanse rynkowe m.in. poprzez oferowanie kompleksowej obsługi, również w formule generalnego wykonawstwa w zakresie prefabrykacji (tj. projekt, doradztwo, produkcja, dostawa, montaż), co ma szczególne znaczenie przy dużych projektach. Dużym atutem Grupy jest także posiadanie pięciu zakładów produkcyjnych w Polsce i jednego w Niemczech, co pozwala wyraźnie zoptymalizować koszty transportu. W długiej perspektywie szansą dla rozwoju prefabrykacji są również inwestycje infrastrukturalne w obszarze rozbudowy krajowej sieci kolejowej. Mają one być współfinansowane w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021–2027 (FEnIKS) i Programu „Łącząc Europę” CEF (Connecting Europe Facility) 2021– 2027. Szansą dla rynku jest również potencjalna budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz towarzysząca jej realizacja wartego kilkadziesiąt miliardów złotych tzw. komponentu kolejowego, a także uruchomienie środków z Krajowego Planu odbudowy, którego głównymi beneficjentami mają być sektor energetyczny i program REPowerEu związany z przyspieszeniem transformacji energetycznej.

Rozwój budownictwa niemieszkaninowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)

Całkowity wolumen transakcji najmu na polskim rynku magazynowym w I połowie 2024 roku wyniósł 2,7 mln mkw. W okresie od stycznia do końca czerwca 2024 deweloperzy utrzymali dotychczasową dynamikę rozwoju rynku na poziomie ok. 10 proc. r/r (33,5 mln mkw.), co odpowiadało dostarczeniu ok. 1,6 mln mkw. nowoczesnej powierzchni produkcyjnej i logistycznej. Umiarkowana nowa podaż wraz z odbiciem w popycie, choć ograniczonym, pozwoliły na stabilizację po stronie pustostanów oraz w wyjściowych stawkach czynszu. Analitycy rynkowi spodziewają się, że 2024 będzie rokiem stabilnego rozwoju rynku powierzchni przemysłowo-magazynowych w Polsce, co potwierdzają odczyty wskaźników dla tego rynku z pierwszej połowy tego roku. Większe ożywienie na tym rynku spodziewane jest w latach kolejnych 2025–2027.

Polski rynek, korzystając z dojrzałości naszego sektora, wypracowanych schematów, doświadczenia oraz lokalizacji na mapie Europy, pozostaje ważnym rynkiem dla firm zainteresowanych skracaniem łańcuchów dostaw i przenoszeniem produkcji bliżej rynków zbytu. Prognozy wiążą rozwój rynku powierzchni magazynowo-logistycznych z dalszą ekspansją branży e-commerce i rozwojem lekkiej produkcji. Eksperti firmy doradczej PMR przewidują, że w 2025 roku udział e-commerce w rynku sprzedaży detalicznej ma się podwoić i wynieść prawie 20 proc. 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. W kolejnych latach należy się spodziewać, że większego udziału w strukturze sprzedaży nieruchomości produkcyjnych, również przez wzgląd na rosnące znaczenie trendów nearshoringu (strategia biznesowa, zgodnie z którą firma zleca część swojej pracy do pobliskiego kraju) i friendshoringu (strategia biznesowa, polegająca na współpracy ze sobą sieci dostawców w ramach współpracujących ze sobą polityczne i militarnie państw). Dodatkowo, obserwuje się duże zainteresowanie logistyką miejską, która, jak się prognozuje, będzie cieszyła się coraz większym zainteresowaniem, ponieważ konkurencja między firmami odbywa się już nie tylko w obrębie ceny i jakości produktu, ale również szybkości dostaw do klientów. Ten rodzaj obiektów jest również atrakcyjny dla firm kurierskich. Obiekty typu last mile logistics, zlokalizowane blisko dużych aglomeracji miejskich lub w samych miastach, odpowiadają na potrzebę rynku w zakresie skracania czasu dostaw do klientów końcowych, więc deweloperzy dostarczają na rynek coraz więcej tego typu obiektów i ich udział w powierzchni magazynowo-logistycznej ogółem będzie systematycznie rósł. Największe zainteresowanie będą nadal wzbudzały produkty prime w lokalizacjach „core” i „core+”. Następuje też wzrost popularności rozwiązań ekologicznych. Należy do nich m.in. zastosowanie rozwiązań lepiej wykorzystujących energię i wodę w budynkach oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Wielu deweloperów decyduje się na certyfikację projektów w międzynarodowym systemie BREEAM i LEED. Dodatkowym czynnikiem inicjującym wzrost popularności rozwiązań proklimatycznych jest to, że coraz więcej inwestorów komunikuje klientom swoje działania w obszarze zrównoważonego

rozwoju (ESG). Do tego trzeba dodać wkraczające na rynek magazynowo-logistyczny nowoczesne rozwiązania technologiczne oparte na sztucznej inteligencji i uczeniu maszynowym, IoT (Internet Rzeczy), technologii RFID czy mobilnej robotyki. Praca ludzka i utrzymanie powierzchni magazynowej są coraz droższe, więc dzięki nowoczesnym technologiom przyszłością będzie mierzenie powierzchni nie w metrach kwadratowych tylko w efektywności i elastyczności. Już teraz takim przykładem mogą być magazyny obsługujące produkcję metodą just-in-time, gdzie za pomocą tych samych systemów można realizować towarowanie, sortowanie, kompletację czy montaż lub zrobotyzowane systemy typu shuttle, służące do przechowywania i transportu towarów w kanałach regałowych.

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

Rynek budownictwa mieszkaniowego

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w pierwszej połowie 2024 roku oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem. Według wstępnych danych, w pierwszym półroczu 2024 roku oddano do użytkowania 95,5 tys. mieszkań, tj. 14,6 proc. mniej niż w analogicznym okresie 2023 roku. Wzrosła z kolei liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W pierwszym półroczu 2024 roku rozpoczęto budowę 122,4 tys. mieszkań, tj. o 43,0 proc. więcej niż przed rokiem.

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek nieruchomości w pierwszym półroczu 2024 roku było zamknięcie z końcem 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt. Dodatkowo, okres przejściowy między zakończeniem programu a rozpoczęciem nowo zapowiadanego programu, w maju po wypowiedziach polityków z koalicji rządzącej, przerodził się w okres niepewności czy w ogóle jakiś program dofinansowania kredytów hipotecznych się wystartuje, miało odzwierciedlenie w wynikach sprzedaży na rynku nieruchomości. W relacji do pierwszego kwartału spadki sprzedaży były mocno zróżnicowane w zależności od miasta, największe zanotowano w Warszawie i Krakowie, najmniejsze w Trójmieście. Na wszystkich rynkach obserwowaliśmy przewagę nowej podaży nad liczbą transakcji co przyczyniło się do wzrostu oferty. W dodatku politycy poważnie wystraszyli też fliperów, zwłaszcza specjalnym projektem „dedykowanej” im ustawy. Sprawilo, że pierwsze półrocze 2024 roku było pełne chaosu zarówno dla części nabywców jak i deweloperów.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania), w 2023 roku wyniósł 43 miesiące. W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia* wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98,3 proc. nowych budynków mieszkalnych, oddanych do użytkowania. Jednocześnie zauważalny jest trend wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego; wpisuje się w on w zapotrzebowanie rynku, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji wzrośnie z 1–2 proc. w ostatnich kilku latach do 8–10 proc. w kolejnym dziesięcioleciu. Zarząd Grupy widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym. Rośnie zainteresowanie tematem budownictwa modułowego wśród deweloperów, w szczególności ze względu na tempo prac. Budowanie z użyciem prefabrykatów przyspiesza inwestycje, gwarantuje powtarzalną i wysoką jakość, i wraz ze wzrostem kosztów finansowania, cen materiałów i spadkiem dostępności usług budowlanych staje się relatywnie tańsze i wygodniejsze.

Udział prefabrykatów w budownictwie podąża w ślad za wzorcami w Europie Zachodniej i dysproporcja w ich zastosowaniu w dalszym ciągu będzie się zmniejszała. Grupa, prócz sprzedaży prefabrykatów na rynek mieszkaniowy, realizuje również projekty mieszkaniowe w formule generalnego wykonawstwa. Realizowała m.in. mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus w Toruniu i Sianowie oraz dla innych inwestorów budynków wielorodzinnych m.in. we Włocławku i Poznaniu. Grupa wykonuje również własne inwestycje deweloperskie. Obecnie Pekabex jest w trakcie realizacji lub przygotowania do realizacji projektów w Poznaniu: Ja_Sielska III, w okolicach Gdańska: Apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki, w Częstochowie: Osiedle

Neonowe (budynek ma spełniać wymogi i kryteria certyfikacji BREEAM oraz „Obiekt Bez Barier” Fundacji Integracja), w Dziwnówku: inwestycja Zatoka Wrzosowo – apartamenty wakacyjne oraz w okolicach Berlina (Niemcy): apartamenty Stadtvilla w Falkensee. Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa opracowała „System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubatury użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Technologia zastosowana w Systemie daje możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym dla budownictwa tradycyjnego, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwia na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami. Rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych P.HOMES – system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji. Technologia wykorzystywana do budowy domów P. HOMES znacząco przewyższa parametry nośne i wytrzymałościowe zarówno domów drewnianych, keramzytobetonowych, jak i w technologii murowanej. Technologia elementów prefabrykowanych pozwala na szybki i efektywny montaż konstrukcji domu w niespełna miesiąc, zapewniając jednocześnie niezwykłą trwałość budynku. P. HOMES to budownictwo zrównoważone, w którym aspekty ekologiczne pełnią wiodącą rolę, powstałe budynki są ciepłe, niskoenergetyczne i o małej wilgotności. W ramach P.HOMES Grupa oferuje kompleksowo realizowane budynki wykończone w stanie deweloperskim lub pod klucz. Grupa oferuje realizację wszystkich etapów inwestycji od projektu po oddanie kompletnego budynku mieszkalnego wraz ze wszystkimi instalacjami i zagospodarowaniem przestrzennym działki. Oferta Grupy w zakresie P.HOMES zakłada możliwość skorzystania z gotowego projektu budynku, dostępnych jest 11 nowoczesnych i funkcjonalnych projektów domów, lub z oferty skonfigurowania własnego domu, który może być nawet siedmiokrotnie tańszy w eksploatacji niż tradycyjne użytkowane budynki.

Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa

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

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

Wysoka jakość produktów

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

Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość oferty

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów działalności (szerszy opis znajduje się w notcie 1, dotyczącej segmentów). Dzięki tej różnorodności Grupa może wykorzystywać koniunkturę zarówno jako (i) podwykonawca - producent elementów prefabrykowanych, w tym konstrukcji obiektów magazynowych (przemysłowych) oraz mieszkaniowych (ii), dzięki kompleksowej wiedzy i doświadczeniu – z sukcesem działając na rynku jako generalny wykonawca, a także (iii) jako deweloper, realizując projekty mieszkaniowe na własny rachunek.

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

Ekspansja rynkowa

Grupa planuje zwiększyć udział sprzedaży na rynkach Europy Zachodniej i Skandynawii, przede wszystkim poprzez silniejsze zaznaczenie swojej obecności. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref oraz oddziały

na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim w kraju, ale i na terenie Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. Projekty deweloperskie w zakresie budowy obiektów mieszkalnych, realizowane jako inwestycje własne Grupy, prowadzone są oprócz Polski również na terenie Niemiec. W realizację tych założeń wpisuje się dokonana pod koniec 2020 roku akwizycja na rynku niemieckim – nabycie udziałów (we współpracy z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych, zarządzanym przez PFR) w spółce prawa niemieckiego G + M GmbH. Dzięki tej transakcji Grupa weszła w posiadanie zakładu produkcyjnego na terenie Niemiec, zlokalizowanego w Marktzeuln (Bawaria). Obecność w strukturze spółek działających za granicą, sprawia, że potencjał i konkurencyjność Grupy wzrasta i otwierają się możliwości zdobycia nowych rynków zbytu i poszerza grupę docelowych klientów. W ramach Grupy funkcjonują także spółki, których działalność jest skupiona na realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa. Jedną z nich jest spółka prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB. Spółka obecnie realizująca kontrakt budowy budynków mieszkalnych na terenie Szwecji. Drugą spółką jest spółka prawa niemieckiego PGU GmbH, utworzona po dniu bilansowy, 13 maja 2024 roku. Spółki mają umożliwić Grupie wejście w nowy segment działalności na rynkach zagranicznych szwedzkim i niemieckim, jakim jest generalne wykonawstwo i jest zgodne ze strategią Grupy Pekabex obejmującą m. in. zorientowanie na ekspansję zagraniczną i związaną z nią geograficzną dywersyfikacją źródeł przychodów. Na koniec pierwszego półrocza 2024 roku udział przychodów z rynków zagranicznych stanowi 20,54 proc. w przychodach ogółem.

Automatyzacja i cyfryzacja

Automatyzacja i cyfryzacja są wpisane w strategię Grupy Pekabex, jako jeden z kluczowych czynników zwiększających przewagę konkurencyjną. W opinii Zarządu automatyzacja jest przyszłością produkcji budowlanej, ponieważ odgrywa kluczową rolę w zwiększeniu efektywności i jakości procesów produkcyjnych. Polityka inwestycyjna Grupy nakierowana jest na zakup odpowiednich maszyn, urządzeń i systemów wpływających na zrównoważony rozwój, obniżenie kosztów działalności i pozwalających na optymalizację pracy. Grupa kładzie również nacisk na inwestycje w innowacyjne technologie, które realizowane są także w ramach powołanych w tym celu specjalnych jednostek w Grupie. W ramach obranej przez Zarząd strategii w zakresie automatyzacji produkcji, w strukturach Grupy funkcjonuje dział Pekabex Engineering dedykowany m. in. do zadań związanych z realizacją tej strategii. Zarząd Grupy uważa, że przyszłość należy do nowych technologii, dlatego w Pekabex Engineering zatrudnieni są wysokiej klasy specjaliści, których podstawowym aspektem pracy jest dążenie do usprawniania, ulepszania i doskonalenia procesów produkcyjnych, w oparciu o innowacyjne rozwiązania. Dodatkowo, w ramach działu IT wydzielono sekcję dedykowaną wsparciu procesów automatyzacji i informatyzacji procesów przeprowadzanych w Grupie, kontynuowano także proces rozwoju systemu klasy ERP integrującego większość procesów w Grupie. W strukturach Grupy funkcjonuje od końca 2020 roku w pełni zautomatyzowany zakład produkcyjny Gdańsk II, który jest jedną z najnowocześniejszych tego typu fabryk w Europie. W zakładzie została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów typu „Filigran” oraz ścian. W ramach optymalizacji procesów, w zakładach produkcyjnych Grupy funkcjonuje System Rejestracji Procesów Produkcyjnych, który mierzy procesy, dostarczając danych, pozwalających na wytypowanie obszarów do doskonalenia i dalszej automatyzacji. Szczegółowe raportowanie procesów produkcji jest wdrażane we wszystkich fabrykach Grupy, a dane pochodzące z raportów służą również ulepszeniu pracy w innych działach, takich jak Dział Realizacji, Dział Sprzedaży, czy Magazyn.

Innowacyjność technologiczna oraz produktowa

Jak oceniają eksperci, innowacjami, dzięki którym budownictwo ma szansę na długoterminowy rozwój, są rozszerzona rzeczywistość i oprogramowanie dla sektora oraz systemy zarządzania danymi. Istotny wpływ na wzrost efektywności i produktywności firm budowlanych będzie miało modelowanie informacji o budowaniu (Building Information Modeling (BIM)), stanowiące podstawę dalszej digitalizacji realizowanych projektów. Cyfryzacja w branży nie powinna sprowadzać

się wyłącznie do BIM, ale obejmować także digitalizację wszystkich łańcuchów procesowych. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Ekspertsi wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się stosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja. Grupa od lat prowadzi prace nad rozwojem technologii prefabrykacji i posiada własne Centrum Badawczo-Rozwojowe. Aby skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy montażowe łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Na przełomie 2019 i 2020 roku Grupa utworzyła w Gdańsku nowoczesne centrum usług projektowych (CUW – „Centrum Usług Wspólnych”) gdzie rozwijana jest działalność Grupy w zakresie usług projektowych dla betonowych elementów prefabrykowanych i konstrukcji modułowych, wykorzystywanych zarówno w budownictwie przemysłowym, jak również w obiektach biurowych oraz budynkach mieszkalnych. Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów usługami komplementarnymi w postaci doradztwa dotyczącego tej technologii, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

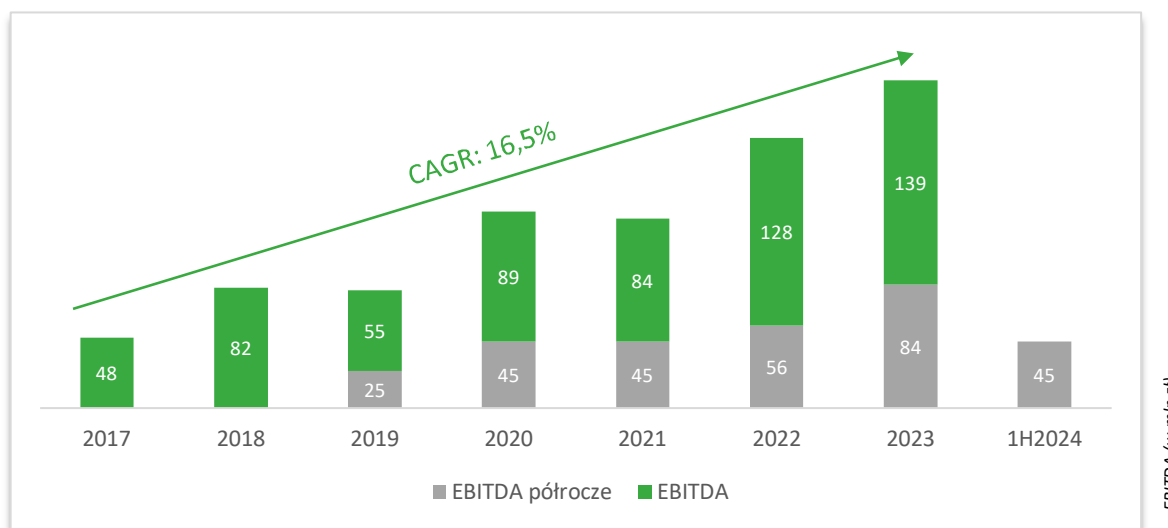
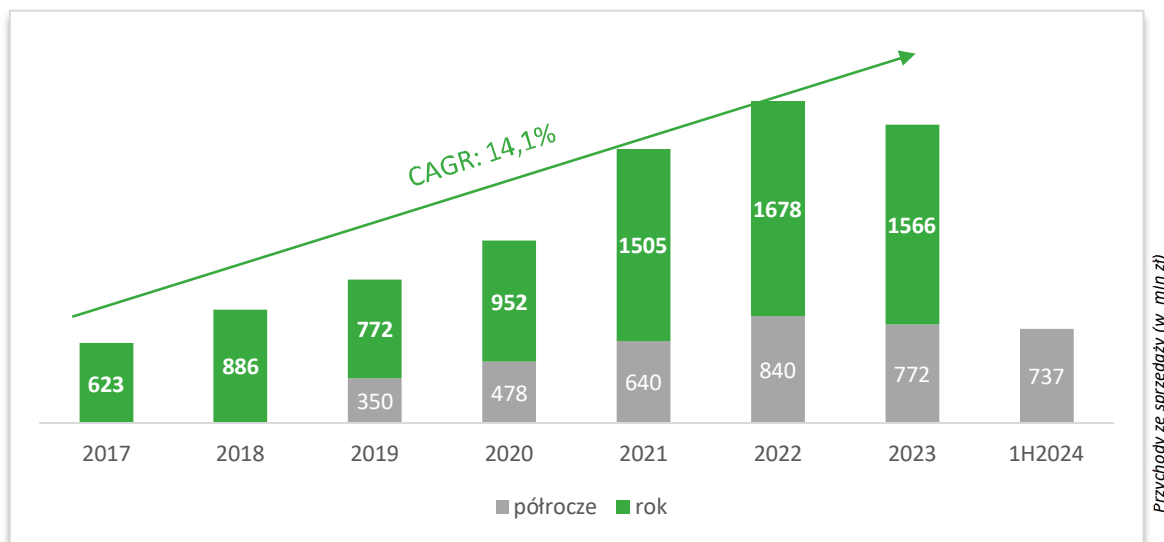
Grupa zrealizowała projekty badawczo-rozwojowe współfinansowane ze środków unijnych, w szczególności projekt „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji”, oraz „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania wykorzystującego algorytmu AI zaawansowanego systemu IT przeznaczonego do inteligentnego pomiaru i kontroli jakości w systemie produkcji i logistyki prefabrykatów betonowych zgodnie z koncepcją Przemysłu 4.0”. Grupa Pekabex opracowała także szereg innowacyjnych rozwiązań, które zostały zarejestrowane jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Do tej pory Grupa zgłosiła do Urzędu Patentowego 20 wzorów użytkowych (w tym 17 wzorów otrzymało do tej pory ochronę), 8 wynalazków (z czego 2 są chronione, a 6 oczekuje na rejestrację) oraz 5 znaków towarowych, z których wszystkie podlegają ochronie. Ponadto, Grupa w 2021 roku zakupiła od podmiotu zewnętrznego 1 wzór użytkowy. Grupa Pekabex znalazła się na pierwszym miejscu zestawienia podmiotów z największą liczbą zgłoszeń wzorów użytkowych w opublikowanym Raporcie z Analizy działalności wynalazczej w Wielkopolsce w latach 2018–2022 opublikowanym przez Samorząd Województwa Wielkopolskiego.

W czerwcu 2024 roku, Grupa otrzymała pozytywną decyzję o uzyskaniu dofinansowania do dwóch złożonych wniosków w ramach I Priorytetu Programu Fundusze Europejskie Dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027 (FENG). Oba wnioski o dofinansowanie mają na celu realizację innowacyjnych projektów, których fundamentem będą badania badawczo-rozwojowe nad nowoczesnymi rozwiązaniami w budownictwie. Pierwszy projekt zatytułowany jest „Opracowanie w ramach prac B+R innowacyjnego systemu budownictwa prefabrykowanych hal przemysłowych opartego o autorskie rozwiązania materiałowe, konstrukcyjne i informatyczne Pekabex Bet S.A. wraz ze stworzeniem proekologicznej zautomatyzowanej technologii produkcji”. Drugi projekt nosi tytuł „Innowacyjny system prefabrykowanych cienkościennych ścian trójwarstwowych dla budownictwa pasywnego wykorzystujący metodę sprężenia chemicznego na bazie mieszanek CSA”. Zakończeniu obu projektów przewidywane jest na 2027 rok. Planowana wartość kosztów kwalifikowanych w ramach projektów wynosi ponad 57 000 tys. zł, natomiast planowana wartość dofinansowania przekracza 25 000 tys. zł. Grupa jest w trakcie finalizacji formalności poprzedzających obustronne podpisanie umów o dofinansowanie.

Stabilna pozycja finansowa

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

Wykresy przedstawiają poziom przychodów oraz poziom EBITDA wypracowany przez Grupę w ciągu ostatnich lat. Dzięki rozsądnej polityce inwestycyjnej Grupa osiągnęła skumulowany roczny wskaźnik wzrostu dla EBITDA w latach 2017 – 2023 na poziomie 16,5 proc., natomiast skumulowany wskaźnik wzrostu dla przychodów Grupy w tym samym czasie wyniósł 14,1 proc.



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 stóp procentowych oraz politykę państwa w zakresie rynku nieruchomości. Działalność Grupy jest przede wszystkim ściśle uzależniona od koniunktury w budownictwie, popytu inwestycyjnego, planów rozwoju przedsiębiorstw oraz planów dotyczących wydatków infrastrukturalnych. W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i polityczną (wojną w Ukrainie) 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 2024 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł. o ile nie podano inaczej)

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane z położeniem zakładu w Poznaniu w pobliżu zabudowy jednorodzinnej i prowadzonymi postępowaniami w związku z ustalaniem dopuszczalnego poziomu hałasu		
<p>Jedna ze spółek z Grupy, Pekabex Bet, była stroną postępowań administracyjnych, które miały na celu ustalenie dopuszczalnego maksymalnego poziomu hałasu emitowanego do środowiska przez zakład w Poznaniu. Na dzień publikacji nie toczą się już żadne postępowania w tej sprawie, jednak Grupa nie może wykluczyć, że w ewentualnych przyszłych postępowaniach, jeżeli wystąpią, zapadnie prawomocne rozstrzygnięcie niekorzystne dla Pekabex Bet. W takim przypadku spółka będzie zobowiązana do przestrzegania obniżonych norm emisji hałasu. Ponadto, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, w przypadku przekroczenia poziomu hałasu określonego w decyzji, Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska może nałożyć na Pekabex Bet karę grzywny, a w szczególnych sytuacjach, tj. zagrożenia życia lub zdrowia, bądź pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach, może wstrzymać działalność zakładu w zakresie niezbędnym do zapobieżenia pogarszaniu się stanu środowiska. Powyższe może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.</p>	4	<p>Gdy to możliwe, Grupa ogranicza emisję hałasu poprzez stosowanie w produkcji specjalnej mieszanki samozagęszczalnej. Grupa zrealizowała i realizuje kolejne inwestycje mające na celu zmniejszenie emisji hałasu (na przykład wyciszenie pracy suwnic). Grupa zamontowała tablice informacyjne na terenie fabryki, przypominające o konieczności przestrzegania ciszy w godzinach nocnych. Prowadzone są również szkolenia dla pracowników oraz dla pracowników firm zewnętrznych, poświęcone zapobieganiu uciążliwościom dla otoczenia.</p>
Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników		
<p>Rozwój Grupy, zgodnie z przyjętymi założeniami, zależy od możliwości zatrzymania kadry i pozyskania pracowników o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu, w szczególności w zakresie produkcji betonu sprężonego i struktur zbrojonych. Grupa może mieć trudności z pozyskaniem kadry pracowniczej posiadającej odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Grupa może również doświadczyć odpływu pracowników, związanego z sytuacją polityczną – w szczególności w zakresie pracowników z zagranicy. Utrata odpowiednio wykwalifikowanej kadry może znacząco opóźnić lub uniemożliwić realizację strategii Grupy oraz ograniczyć jej możliwości w zakresie realizacji poszczególnych projektów. Grupa może być także zmuszona do zaoferowania wyższego wynagrodzenia i dodatkowych świadczeń w celu pozyskania odpowiednich lub utrzymania dotychczasowych pracowników. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.</p>	4	<p>Rynek wykwalifikowanych pracowników jest złożony i Grupa napotyka trudności w ich pozyskaniu. W celu zatrudnienia odpowiedniej liczby odpowiednio wykwalifikowanych osób Grupa stworzyła i intensywnie rozbudowuje wewnętrzny dział rekrutacji, stosuje wewnętrzne programy motywacyjne oraz współpracuje z agencjami pracy. Grupa zatrudnia także pracowników z zagranicy.</p>
Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników		
<p>Sukces Grupy uzależniony jest od działalności kluczowych pracowników, w tym kadry zarządzającej. Wspomniane osoby posiadają umiejętności i doświadczenie związane z budownictwem i branżą budowlaną, jak również w zakresie pozyskiwania finansowania, organizowania procesu produkcji i budowy, marketingu oraz zarządzania projektami. Tymczasowa lub stała utrata możliwości świadczenia usług przez kluczowych oraz wykwalifikowanych pracowników może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy oraz cenę akcji.</p>	4	<p>Grupa stara się ograniczać ryzyko poprzez budowanie długoterminowych więzi z pracownikami oraz zapewnianie atrakcyjnego środowiska pracy. Status spółki publicznej notowanej na GPW dodatkowo wpływa na budowanie dobrego wizerunku.</p>
Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego, otrzymanych przez spółki z Grupy		
<p>Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji, spółki z Grupy będą musiały ponieść znaczące koszty związane z dostosowaniem się do nowych przepisów i/lub z niestosowaniem się do nich. Dodatkowo praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla spółek z Grupy interpretacji przepisów podatkowych, realizowanych przez te spółki. Nie można także wykluczyć, że poszczególne interpretacje podatkowe, uzyskane oraz stosowane już przez spółki z Grupy, zostaną zakwestionowane. Z uwagi na powyższe, nie można wykluczyć sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez nie prawidłowości rozliczeń podatkowych spółek z Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Ponadto, z uwagi na prowadzenie działalności w różnych jurysdykcjach, na Grupę mają również wpływ umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami. Odmienne interpretacje tych umów przez organy podatkowe oraz zmiany tych umów mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Ponadto, w 2017 roku zostały wprowadzone (na dzień bilansowy już nieobowiązujące)</p>	4	<p>Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.</p>

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2024 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

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

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

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

Opis ryzyka	Istotność (1-5, przy czym 5 oznacza maksymalną istotność)	Przeciwdziałanie
<p>Ryzyko wystąpienia zagrożenia dla bezpieczeństwa i higieny pracy - łamanie przepisów BHP</p>		
<p>Wystąpienie przypadków utraty zdrowia lub życia przez pracowników w wyniku łamania przepisów BHP może wiązać się dla Grupy z ryzykiem utraty wizerunku oraz z ryzykiem finansowym, związanym z ewentualnymi odszkodowaniami dla osób pokrzywdzonych, a także karami ze strony instytucji sprawującymi nadzór i kontrolę nad przestrzeganiem prawa w zakresie BHP.</p>	4	<p>Utrzymanie Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem i Higieną Pracy opartego o normę ISO 45001.</p> <p>Zagrożenie jest również minimalizowane poprzez: identyfikację zagrożeń, ocenę i sterowanie ryzykiem; konsultacje z pracownikami w zakresie obszarów do poprawy; zapewnienie wymaganych środków ochrony indywidualnej; audyty wewnętrzne; szczegółową analizę zdarzeń potencjalnie wypadkowych i wypadków w czasie pracy; przeprowadzanie okresowych szkoleń z zakresu BHP i zajęć praktycznych; organizowanie kampanii informacyjnych; monitorowanie wydajności systemu BHP; ciągłą ocenę zgodności systemu BHP z obowiązującymi normami; identyfikację zagrożeń i działania prewencyjne.</p> <p>Grupa współpracuje z dostawcami i usługodawcami, którzy przestrzegają prawa, norm oraz zaleceń dotyczących BHP.</p>
<p>Ryzyko wystąpienia korupcji i konfliktu interesów - Ryzyko wystąpienia przypadków korupcji i konfliktu interesów</p>		
<p>Ryzyko w tym obszarze jest związane przede wszystkim ze stratami finansowymi, które mogą być spowodowane zapłatą kwot pieniężnych tytułem odszkodowań, kar finansowych, odsetek karnych, kosztów procesowych, zniekształcaniem lub fałszowaniem informacji zarządczych, co może skutkować niewłaściwą decyzją, zaciąganiem niekorzystnych biznesowo zobowiązań, wzrostem wydatków lub kosztów prowadzonej działalności, niewystarczającą weryfikacją warunków finansowych w zawieranych umowach.</p>	4	<p>Zagrożenie jest minimalizowane przez przestrzeganie Kodeksu Antykorupcyjnego oraz Kodeksu Etyki i Kodeksu Odpowiedzialności Biznesowej.</p> <p>Monitorowanie bezstronności wobec potencjalnych dostawców oraz nadzór nad procesem akceptacji wyboru dostawcy.</p> <p>Wprowadzenie procedury wielostopniowej akceptacji umów kontraktowych oraz innych umów o charakterze biznesowym. Ustalanie budżetów projektów, ich monitorowanie i analiza odchyień. Jasne wyznaczenie zadań i odpowiedzialności oraz określenie priorytetów przypisanych do stanowiska pracy. Skuteczne zasady zarządzania ryzykiem strategicznym oraz przestrzeganie zasad i procedur wewnętrznych.</p> <p>Od 2023 roku w strukturach Grupy funkcjonuje dział Audytu Wewnętrznego, który monitoruje procesy pod kątem wykrywania luk i nieprawidłowości.</p>

6. Objaśnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie

Spółka działa w branży budowlanej, w której sezonowość podzielona jest na okres letni oraz zimowy. Potencjalnie najsłabszym kwartałem z punktu widzenia obrotów i dochodów jest pierwszy kwartał roku kalendarzowego (najniższe temperatury), natomiast z uwagi na technologię prefabrykacji temperatura nie ma aż tak dużego wpływu na realizację kontraktów, jak przy tradycyjnych realizacjach w technologii „na mokro” (monolity). W ostatnich latach nie odnotowano również ostrej zimy. Natomiast w sytuacji, gdy temperatury spadłyby na dłuższy czas znacząco poniżej 0 °C, może to mieć wpływ na działalność Grupy.

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

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

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

W pierwszym półroczu 2024 roku nie zostały wypowiedziane umowy kredytu. Grupa podpisała nowe umowy kredytu oraz aneks do istniejących umów. Zmiany w tym zakresie zostały opisane w notcie nr 14 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2024 roku.

9. Pozostałe informacje

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

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

9.2 Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 30.06.2023	od 01.01 do 31.12.2023
Amortyzacja	14 977	14 230	29 044
Świadczenia pracownicze	99 248	97 419	235 393
Zużycie materiałów i energii	220 086	212 106	475 849
Usługi obce	372 537	383 191	754 552
Podatki i opłaty	5 459	4 848	10 425
Pozostałe koszty rodzajowe	8 469	8 718	26 840
Koszty według rodzaju razem	720 776	721 212	1 532 103
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 154	884	3 916
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(12 294)	(15 062)	(78 517)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(3 386)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	711 636	707 035	1 454 116

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

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

9.4 Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta zostało przedstawione w nocie 10 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.5 Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5 proc. wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2024 roku Grupa uznaje sprawy opisane w sprawozdaniu za 2023 rok. Nie nastąpiły istotne zmiany w tym zakresie.

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

W 2024 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 2024 roku oraz stan zobowiązań i należności na dzień 30 czerwca 2024 roku wobec podmiotów powiązanych zostały przedstawione w dodatkowych informacjach odpowiednio do śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego.

9.7 Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

Informacje na temat udzielonych poręczeń i gwarancji zostały przedstawione w nocie 17 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie Zarządu z działalności za pierwsze półrocze 2024 roku sporządzone na dzień 30 czerwca 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 12 września 2024 roku.

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