



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Grupy Kapitałowej PEKABEX S.A.
w pierwszym półroczu 2019 roku**



Spis treści:

Wprowadzenie.....	3
1. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej wraz z podaniem ich przyczyn.....	4
2. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta i sytuacji finansowo – ekonomicznej	5
2.1. Wyniki finansowe osiągnięte w pierwszym półroczu 2019 i dane porównawcze	5
3. Budowa nowego zakładu produkcyjnego w specjalnej strefie ekonomicznej w Gdańsku	9
3.1. Realizacja inwestycji JA_SIELSKA.....	10
3.2. Realizacja inwestycji - hala developerska	11
3.3. Realizacja inwestycji - hala nr 4 w Mszczonowie	11
4. Główne czynniki mające wpływ na kształtowanie się wyniku finansowego Grupy oraz na rozwój Grupy	12
5. 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
5.1. Portfel zamówień.....	16
5.2. Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym	17
6. Opis podstawowych czynników zagrożeń i ryzyka.....	18
7. Objasnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie	24
8. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).....	24
9. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	24
10. Pozostałe informacje.....	24
10.1. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok	24
10.2. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów	24
10.3. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta	24
10.4. Sprawy sporne i sądowe	24
10.5. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	25
10.6. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach.....	25

Wprowadzenie

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Pekabex („Grupa Kapitałowa”; „Grupa”) jest spółka PKB Pekabex S.A. („Pekabex”, „Spółka”, „Jednostka dominująca”, „Emitent”). Zarząd Spółki sporządza sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2019 roku łącznie ze sprawozdaniem z działalności Jednostki dominującej, jako jedno sprawozdanie. Jeżeli wyraźnie w punkcie nie wskazano, że przedstawione dane dotyczą tylko Spółki PKB Pekabex S.A., przedstawione informacje dotyczą zarówno Grupy Kapitałowej jak i Spółki.



Grupa Pekabex jest liderem w branży betonowych konstrukcji prefabrykowanych w Polsce. Daje zatrudnienie około 2 tysiącom osób odpowiadających za projektowanie, produkcję, logistykę, montaż i kompleksowe wykonawstwo obiektów.



W czterech, strategicznie zlokalizowanych na terenie kraju fabrykach Pekabex, produkowane są elementy wykorzystywane w budownictwie wielokubaturowym (np. hale produkcyjne, magazyny, biura, obiekty handlowe, dworce, parkingi), inżynieryjnym (np. mosty, tunele), a także elementy na potrzeby projektów nietypowych. Grupa jest też liderem w Polsce w zakresie produkcji elementów wykorzystywanych w budownictwie mieszkaniowym, produkując m.in. ściany, stropy, schody, balkony i inne elementy dla budownictwa mieszkaniowego. Elementy ściennie są kompleksowo wyposażone w instalację elektryczną, posiadają zamontowane okna i parapety zewnętrzne, a także są wykończone specjalnymi tynkami strukturalnymi.



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

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka dominująca i spółki zależne. W roku 2019 nie wystąpiły zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej Spółki.

Organami Spółki dominującej są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej został opisany w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2019 roku.



Pekabex S.A. (podmiot dominujący) Właściciel nieruchomości i maszyn, które wynajmuje spółkom z Grupy	
Pekabex Bet S.A. (100%) Realizacja kontraktów (finansowanie, koordynacja i produkcja)	
Oddział Szwecja (od 2019) Realizacja kontraktów	
Pekabex Pref S.A. (100%) Usługi produkcyjne, projektowe, księgowe, administracyjne i logistyczne	
Oddział Niemcy Usługi produkcyjne	
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. (100%) Wynajem maszyn i urządzeń oraz świadczenie usług IT do spółek z Grupy	
Kokoszki Prefabrykacja S.A. (100%) Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń do spółek z Grupy	
Pekabex Inwestycje II S.A. (100%) Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń do spółek z Grupy	
Pekabex Development Sp. z o.o. (100%) Realizacja projektu deweloperskiego w Poznaniu	
Pekabex Projekt sp. z o.o. (100%; nie prowadzi działalności)	
Pekabex Projekt sp. z o.o. S.K.A. (100%; nie prowadzi działalności)	
TM Pekabex Projekt sp. z o.o. sp.k. (komandytariusz; nie prowadzi działalności)	

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

2.1. Wyniki finansowe osiągnięte w pierwszym półroczu 2019 i dane porównawcze

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane	30.06.2019	Zmiana % do 30.06.2018	Zmiana % do 30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	349 872	(10,7%)	24,1%	391 587	281 838
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	16 793	(48,0%)	23,8%	32 308	13 559
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (%)	4,8%	spadek o 3,5 p.p.	bez zmian	8,3%	4,8%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 869	(45,3%)	30,3%	29 014	12 177
Zysk (strata) netto	12 288	(46,2%)	31,1%	22 833	9 373
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	3,5%	spadek o 2,3 p.p.	wzrost o 0,2 p.p.	5,8%	3,3%
EBITDA	24 693	(36,6%)	24,6%	38 935	19 826
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	7,1%	spadek o 2,9 p.p.	wzrost o 0,1 p.p.	9,9%	7,0%

Wartość przychodów netto ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2019 roku wyniosła 349 872 tys. zł i była niższa o 41 714 tys. zł, tj. o 10,7 % w porównaniu do przychodów netto pierwszego półrocza 2018 roku (391 587 tys. zł) oraz wzrosła w porównaniu do przychodów osiągniętych w pierwszym półroczu 2017 roku o 68 034 tys. zł, tj. o 24,1%.

Zysk z działalności operacyjnej za pierwsze półrocze 2019 roku wyniósł 16 793 tys. zł i był niższy o 48% od zysku z działalności operacyjnej osiągniętego w pierwszym półroczu 2018 roku oraz wyższy o 23,8% od zysku osiągniętego w pierwszej połowie 2017 roku.

Wynik EBITDA za pierwsze półrocze 2019 roku wyniósł 24 693 tys. zł i był niższy od EBITDA osiągniętego w pierwszym

półroczu 2018 roku (38 935 tys. zł) o 36,6% oraz wyższy od EBITDA za pierwsze półrocze 2017 roku (19 826 tys. zł) o 24,6%. Rentowność netto sprzedaży ogółem wyniosła 3,5% i spadła w porównaniu do pierwszego półrocza 2018 roku, kiedy to osiągnęła poziom 5,8% oraz wzrosła w porównaniu do 2017 roku o 0,2 p.p.

Zysk netto wyniósł 12 288 tys. zł wobec 22 833 tys. zł zysku netto wypracowanego w pierwszym półroczu 2018 roku oraz 9 373 tys. zł netto wypracowanego w pierwszym półroczu 2017 roku co stanowiło odpowiednio spadek o 46,2% i wzrost o 31,1%.

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku					
Przychody ogółem	182 411	148 548	16 950	1 964	349 872
Wynik operacyjny segmentu	16 682	17 978	2 390	515	37 565
Rentowność operacyjna segmentu*	9,1%	12,1%	14,1%	26,2%	10,7%
za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku					
Przychody ogółem	272 465	100 639	16 216	2 266	391 587
Wynik operacyjny segmentu	44 328	(567)	3 532	772	48 065
Rentowność operacyjna segmentu*	16,3%	(0,6%)	21,8%	34,1%	12,3%
za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku					
Przychody ogółem	196 837	68 280	14 662	2 059	281 838
Wynik operacyjny segmentu	18 525	2 886	1 675	804	23 890
Rentowność operacyjna segmentu*	9,41%	4,23%	11,42%	39,05%	8,48%

W pierwszej połowie 2019 roku osiągnięty przez Grupę wynik operacyjny jest porównywalny do wyniku osiągniętego w pierwszej połowie 2017 roku; jak Grupa wskazywała już w poprzednich okresach, zakres realizacji kontraktów w pierwszym półroczu 2019 roku znacząco różnił się od specyfiki kontraktów realizowanych w analogicznym półroczu 2018 roku stąd zauważalny spadek w przychodach oraz w wyniku osiągniętym w pierwszym półroczu 2019 roku w porównaniu do 2018 roku. W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa miała w portfelu do realizacji duże i wysokomarżowe kontrakty w segmencie prefabrykacja, które nie są standardem w okresie zimowym. Brak podobnych kontraktów w pierwszym kwartale 2019 roku w połączeniu z ograniczeniem poziomu inwestycji na rynku przełożyło się na niższy wynik osiągnięty przez Grupę Kapitałową w tym okresie.

Przy analizie dłuższego okresu działalności Grupy, uwzględniając dane porównawcze za pierwsze półrocze 2017 roku poziom sprzedaży i osiągniętych rentowności na poziomie wyniku EBIT, netto oraz EBITDA jest zbliżony do wyników osiągniętych w pierwszej połowie 2019 roku.

Spółka odczuła w pierwszej połowie 2019 roku pogorszenie koniunktury, które negatywnie wpłynęło na zakres działalności Grupy (w tym wielkość produkcji) oraz na marżę osiąganą w segmencie realizacja kontraktów-prefabrykacja.

Całkowity wolumen produkcji w tys. m³ wypracowany przez 4 zakłady produkcyjne w pierwszym półroczu 2019 roku wyniósł 61,7 tys. m³ w porównaniu do poziomu 93,9 tys. m³ osiągniętego w pierwszym półroczu 2018 roku (spadek o 31,2 tys. m³) oraz do poziomu 81,2 tys. m³ osiągniętego w pierwszym półroczu 2017 roku (spadek o 19,4 tys. m³).

Jednocześnie, w związku z rozpoczęciem w ubiegłym roku współpracy z dużymi firmami logistycznymi nastąpił znaczący wzrost obrotów w segmencie realizacja kontraktów – usługi budowlane, jak również wzrost wyniku tego segmentu (wzrost o 47,6% w porównaniu do pierwszej połowy 2018 roku oraz wzrost o 117,6% w porównaniu do pierwszej połowy 2017 roku). Znaczny wzrost marży w

segmencie realizacja kontraktów – usługi budowlane, poza zwiększeniem skali działalności, jest głównie wynikiem obniżenia kosztów realizacji i większej dostępności podwykonawców w pierwszej połowie 2019 roku w porównaniu z rokiem 2018.

Ograniczenie skali działalności w segmencie realizacja kontraktów-prefabrykacja w pierwszym półroczu roku 2019 jest wynikiem wstrzymaniem się z realizacją projektów przez Inwestorów głównie w segmencie budownictwa kubaturowego. W ocenie Zarządu wynika to z niepewności rynkowej co do rentowności przedsięwzięć planowanych przez inwestorów. Koszty robocizny, w tym podwykonawców, znacznie wzrosły w 2018 roku i potrzebna jest weryfikacja założeń i budżetów inwestycyjnych. Inwestorzy wskazują także na niepewność prawnopodatkową, skomplikowane procedury administracyjne, brak środków własnych na inwestycje i rozwój, niską dostępność terenów inwestycyjnych oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo, negatywnie na sektor wpływa:

- niepewność związana ze znacznym niedoborem wykwalifikowanej siły roboczej na rynku pracy. Jest to jedno z podstawowych źródeł niepewności i ograniczeń dla branży, w tym częściowo dla Grupy Pekabex. Jednocześnie niedobór pracowników jest dla Grupy szansą, gdyż wpływa na wzrost zainteresowania technologią prefabrykowaną, wymagającą niższych nakładów pracy ludzkiej i umożliwiającą krótsze terminy realizacji inwestycji;
- niepewność związana z rentownością realizowanych kontraktów. Problem ten związany jest poniekąd z brakiem siły roboczej, z którego wynika wzrost cen usług oraz materiałów. W przypadku Pekabex ryzyko wzrostu kosztów realizacji jest w dużej mierze ograniczone, ponieważ Grupa nie zawiera kontraktów długoterminowych. Czas realizacji projektów przeważnie zamyka się w kilku miesiącach, bardzo rzadko przekracza rok.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Aktywa	616 288	592 480	643 081
Aktywa obrotowe	341 599	346 769	383 491
Aktywa trwałe	274 690	245 711	259 590
Zobowiązania długoterminowe	97 565	89 676	83 155
Zobowiązania krótkoterminowe	228 640	246 924	274 567
Kapitał własny	290 083	255 879	285 359
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – wybrane dane			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 733	6 777	98 845
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(24 242)	(5 172)	(32 640)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	8 174	15 573	13 311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	92 899	32 897	95 234

Na dzień 30 czerwca 2019 roku aktywa Grupy wynosiły 616 288 tys. zł i były niższe o 26 793 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku. Aktywa trwałe na 30 czerwca 2019 roku były wyższe o 15 100 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2018 roku i wyniosły 274 690 tys. zł. Aktywa trwałe stanowią ponad 44% aktywów Grupy ogółem. Wzrost w aktywach trwałych wynikał z prowadzonych przez Grupę inwestycji, w szczególności z budowy nowego zakładu produkcyjnego w Kokoszkach. Aktywa obrotowe na dzień 30 czerwca 2019 roku były niższe o 41 892 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2018 roku i wynosiły 341 599 tys. zł. Spadek wynika głównie ze zmniejszenia stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności; zmniejszenie jest skutkiem niższych obrotów osiągniętych przez Grupę w pierwszej połowie 2019 roku w porównaniu do przychodów osiągniętych ostatnich miesiącach 2018 roku. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2019 roku były niższe o 2 335 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku i wynosiły 92 899 tys. zł, co stanowiło 15,1% aktywów ogółem.

Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej były dodatnie i wynosiły 13 733 tys. zł, natomiast przepływy netto z działalności inwestycyjnej zamknęły się ujemnym saldem w wysokości 24 242 tys. zł, co jest związane głównie z poniesionymi wydatkami dotyczącymi budowy nowego zakładu produkcyjnego w Gdańsku. Przepływy z działalności finansowej były dodatnie i wyniosły 8 174 tys. zł. Wpływ na dodatnie przepływy w tej części działalności miało głównie uruchomienie finansowania dłużnego przeznaczonego na sfinansowanie realizacji nowego piątego zakładu produkcyjnego Grupy, zlokalizowanego w Gdańsku oraz nowej hali produkcyjnej budowanej w zakładzie produkcyjnym zlokalizowanym w Mszczonowie koło Warszawy.

Kapitał własny Grupy stanowił 47,1% sumy bilansowej i wyniósł 290 083 tys. zł, co stanowiło nominalny wzrost o 4 724 tys. zł w porównaniu do końca roku 2018. W czerwcu 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Pekabex S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy i w lipcu 2019 roku wypłacono akcjonariuszom 7 620 tys. zł z zysku netto wypracowanego w roku 2018.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 30 czerwca 2019 roku były wyższe o 14 410 tys. zł w stosunku do stanu na 31

grudnia 2018 roku i wynosiły 97 565 tys. zł. Zmiana spowodowana jest zwiększeniem zobowiązań w związku z zaciągnięciem nowych zobowiązań na finansowanie inwestycji Grupy Kapitałowej pomniejszonych o bieżącą spłatę zobowiązań kredytowych przez spółki należące do Grupy.

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2019 roku były niższe o 45 927 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2018 roku i wyniosły 228 640 tys. zł, co stanowiło zmniejszenie o 16,7%. Spadek poziomu zobowiązań krótkoterminowych związany jest głównie ze spadkiem zobowiązań handlowych i zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną wynikającym z mniejszych obrotów (spadek o 36 978 tys. zł).

Dług netto na koniec czerwca 2019 roku wyniósł 11 637 tys. zł w porównaniu do -4 263 tys. zł na koniec 2018 roku oraz w porównaniu do 52 572 tys. zł na koniec czerwca 2017 roku, co jest konsekwencją wysokiego poziomu gotówki (głównie środki pieniężne wypracowane z działalności operacyjnej).

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

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018	30.06.2017	zmiana % 30.06.2019 vs 30.06.2018	zmiana % 30.06.2019 vs 30.06.2017
EBIT [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej)	16 793	32 308	67 473	13 559	(48,0%)	23,9%
EBIDA [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)	24 693	38 935	81 903	19 826	(36,6%)	24,5%
Wskaźniki rentowności:						
Rentowność majątku (wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)	6,60%	6,63%	5,09%	7,96%		
Rentowność kapitałów własnych (wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)	14,02%	15,36%	10,51%	17,95%		
Rentowność netto sprzedaży (wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)	3,51%	5,36%	5,78%	3,33%		
Wskaźniki płynności:						
Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)	1,49	1,40	1,40	1,44		
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	1,89	1,76	1,80	1,94		
Pozostałe istotne:						
Dług netto (suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	11 637	52 572	(4 263)	52 066		
EBIDTA LTM (EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)	67 661	67 017	81 903	49 695		
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM (Dług netto / EBIDTA LTM)	0,17	0,79	(0,06)	1,28		
Współczynnik finansowy (kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)	0,47	0,43	0,44	0,48		

3. Budowa nowego zakładu produkcyjnego w specjalnej strefie ekonomicznej w Gdańsku

W styczniu 2018 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja uzyskała zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Zezwolenie zostało zmienione decyzją z dnia 27 maja 2019 roku i obecne jego zapisy przewidują wydłużenie pierwotnego terminu na spełnienie warunków zezwolenia o kolejne 6 miesięcy, tj. do dnia 30 czerwca 2020 roku. W związku z inwestycją na terenie Strefy spółka będzie uprawniona do skorzystania ze zwolnienia podatkowego. Warunkiem skorzystania ze zwolnienia, na podstawie ww. zezwolenia i decyzji zmieniającej jest dokonanie przez spółkę na terenie Strefy wydatków inwestycyjnych przewyższających kwotę 29 800 tys. zł do dnia 30 czerwca 2020 roku oraz zatrudnienia przynajmniej 15 nowych pracowników do dnia 30 czerwca 2020 roku i utrzymanie zatrudnienia na tym poziomie przynajmniej do dnia 30 czerwca 2025 roku. Maksymalna wysokość kosztów inwestycji kwalifikujących się do pomocy publicznej w formie zwolnienia podatkowego nie może przekroczyć 38 700 tys. zł.

28 września 2018 roku spółka nabyła za cenę 5 892 tys. zł netto od Gdańskiej Agencji Rozwoju Gospodarczego Sp. z o.o. działkę o powierzchni 24 549 m², położonej na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, przeznaczoną na realizację budowy piątego zakładu w Grupie.

Kolejnym krokiem w realizacji inwestycji, równoległym do uzyskiwania dokumentów wymaganych do rozpoczęcia budowy, był zakup nowoczesnej linii technologicznej na potrzeby nowego zakładu. 21 listopada 2018 roku Kokoszki Prefabrykacja S.A. zawarła ze spółką EBAWE Anlagentechnik GmbH z siedzibą w Eilenburgu w Niemczech umowę na dostawę i montaż innowacyjnej linii technologicznej do produkcji prefabrykowanych elementów betonowych.



Wartość kontraktu wraz z dostawą wynosi 7 151 tys. euro. Zgodnie z umową pierwsza produkcja z wykorzystaniem nowej linii technologicznej ma być możliwa w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy.

Zakupiona linia będzie służyć do w pełni zautomatyzowanej produkcji stropów filigranowych oraz ścian z podwójnego filigranu, co jest pionierskim przedsięwzięciem na polskim rynku. Zakładane docelowe moce produkcyjne wyniosą ok. 500 tys. m² rocznie.



Elementy produkowane w nowym zakładzie będą wykorzystywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego w Polsce, ale mogą być również eksportowane, w szczególności do krajów skandynawskich. Zakup linii technologicznej jest odpowiedzią Pekabex na dostrzegalne w sektorze budowlano-produkcyjnym zapotrzebowanie na określone produkty jak również problemy z dostępem do siły roboczej i postępujący wzrost kosztów zatrudnienia. Dzięki wybudowaniu zakładu Grupa uzupełni swoją ofertę o dodatkowy produkt, jakim jest płyta typu Filigran, a także uniezależni się od dostawców, w szczególności w zakresie kontraktów realizowanych w Skandynawii.



Inwestycja zostanie sfinansowana w dużej mierze kredytem inwestycyjnym; w tym celu 14 marca 2019 roku Kokoszki Prefabrykacja podpisała z bankiem BNP Paribas (i) umowę linii akredytyw, (ii) umowę o kredyt nieodnawialny, (iii) umowę wielocelowej linii kredytowej oraz (iv) umowę ramową dotyczącą transakcji walutowych i pochodnych.

Z dniem 3 kwietnia 2019 roku spółka otrzymała decyzję Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającą złożony projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę nowego zakładu Grupy Pekabex. Decyzja uprawomocniła się w dniu 15 kwietnia 2019 roku.

W kwietniu 2019 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja podpisała umowę ze spółką La Officine Riunite – Udine S.p.A z siedzibą w Basaldella di Campoformido we Włoszech umowę, której przedmiotem jest dostawa i montaż wężła betoniarskiego do produkcji betonu używanego do wytwarzania prefabrykowanych elementów betonowych i zostanie zamontowany w nowym zakładzie Grupy. Wartość umowy wynosi 1 075 tys. EUR. Zgodnie z umową pierwsza produkcja z wykorzystaniem nowego wężła betoniarskiego ma być możliwa przed końcem 2019 roku.

Wartość inwestycji dotyczącej budowy zakładu w Gdańsku w księgach Grupy zaprezentowana w rzeczowych aktywach trwałych oraz w należnościach z tytułu zapłaconych zaliczek na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosła 24 695 tys. zł.



3.1. Realizacja inwestycji JA_SIELSKA

W IV kwartale 2017 roku spółka Pekabex Development nabyła nieruchomość gruntową przy ul. Jasielskiej 9 w Poznaniu za cenę 3 500 tys. zł netto. 16 marca 2018 roku Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany, na podstawie którego spółka rozpoczęła budowę 2 budynków (etap I) w technologii prefabrykowanej. Realizacja tego etapu została



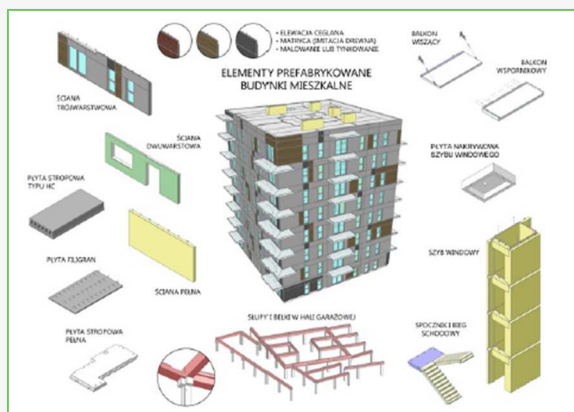
sfinansowana przez bank BNP Paribas, z którym spółka w 2018 roku podpisała umowę kredytu nieodnawialnego w kwocie 13 200 tys. zł. Zgodnie z nią i aneksami do umowy kredyt na ten etap inwestycji zostanie spłacony do dnia 30 kwietnia 2021 roku.

W pierwszym etapie spółka wybudowała dwa budynki, łącznie 56 mieszkań. Budowa trwała ok. 9 miesięcy, a sam montaż 9 tygodni. Kolejne piętra powstawały w przeciągu 8 dni roboczych: 4 dni zajmował montaż elementów prefabrykowanych, pozostałe 4 dni były potrzebne na wykonanie okablowania instalacji elektrycznej oraz dozbrojenie i wypełnienie spoin pomiędzy elementami. W połowie października 2018 roku zakończono montaż konstrukcji obu budynków, a prace wykończeniowe w pierwszej połowie 2019 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu Pekabex Development zakończył sprzedaż wszystkich mieszkań we wspomnianych budynkach. Przychód z całego etapu i związane z nim koszty spółka planuje rozpoznać po przeniesieniu własności mieszkań aktami notarialnymi w drugiej połowie 2019 roku.



W dniu 18 stycznia 2019 roku spółka złożyła do Urzędu Miasta Poznania wniosek o pozwolenie na budowę dla drugiego etapu inwestycji. W jego ramach wybudowane zostaną cztery budynki mieszkalne, w których znajdzie się 108 mieszkań. W marcu 2019 roku spółka rozpoczęła rezerwację i sprzedaż mieszkań z tego etapu.

Budowa zostanie sfinansowana przez Bank BNP Paribas, z którym z dniem 16 maja 2019 roku spółka Pekabex Development podpisała aneks do umowy kredytu udostępniający spółce drugą transzę kredytu w wysokości 24 000 tys. zł na okres do dnia 31 lipca 2022 roku.



Sukces projektu znacznie ułatwi promocję zastosowań technologii prefabrykowanej w budownictwie mieszkaniowym.

Dotyczy to zarówno potencjalnych projektów, w których Grupa występowałaby w roli inwestora, jak i współpracy z deweloperami, w ramach której byłaby wykonawcą konstrukcji prefabrykowanej.



W ten sposób Grupa zamierza wykorzystać doświadczenie zdobyte na rynku skandynawskim i zwiększyć skalę działalności, oferując technologię rzadko w Polsce stosowaną, ale bardzo obiecującą, zwłaszcza w kontekście rosnących kosztów pracy. Dla klientów szczególnie ważny jest krótki czas budowy.

3.2. Realizacja inwestycji - hala developerska

Spółka Pekabex S.A. w pierwszej połowie 2019 roku realizowała I etap budowy hali developerskiej stanowiącej nowoczesną powierzchnię logistyczno-produkcyjną przeznaczoną do magazynowania, produkcji, logistyki lub biur. Hala wybudowana została na gruncie należącym do Grupy w Poznaniu, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce która do tej pory była wynajmowana na rzecz podmiotu zewnętrznego. Grupa zamierza skomercjalizować powierzchnię hali na rzecz podmiotu spoza Grupy. Decyzja Zarządu w zakresie podjęcia się realizacji inwestycji jest wynikiem prowadzenia optymalnej polityki wykorzystania posiadanych zasobów i aktywów.

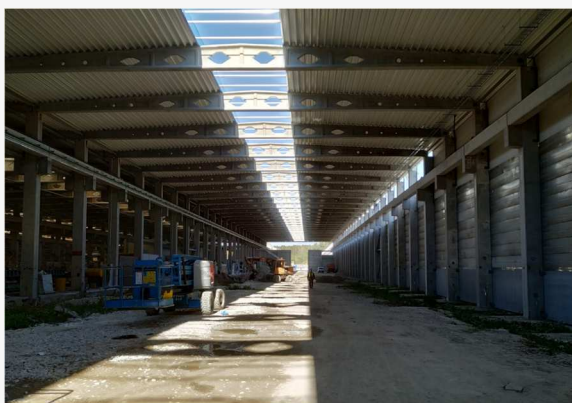
Szacowana wartość inwestycji łącznie z działką wyniesie po zakończeniu budowy ponad 11 000 tys. zł. Hala o powierzchni 4 665 m² podzielona jest na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz elastyczne moduły biurowe jedno- lub dwukondygnacyjne z możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych. Dzięki zastosowaniu konstrukcji prefabrykowanej uzyskano optymalizację przestrzeni budynku, wysokie parametry odporności ogniowej, odporność na czynniki zewnętrzne.

3.3. Realizacja inwestycji - hala nr 4 w Mszczonowie

Grupa rozpoczęła w IV kwartale 2018 roku rozbudowę należącego do Grupy zakładu produkcyjnego w Mszczonowie, polegającą na budowie nowej hali wraz zapleczem biurowo – socjalnym do produkcji elementów zbrojonych: ścian, słupów, belek, schodów, doków, przepustów, łupin i innych nietypowych elementów. Powierzchnia zabudowy wynosi 11 700 m², w tym powierzchnia samej hali to 6 900 m² a powierzchnia magazynu wyrobów gotowych to 4 800 m².

Budowa jest finansowana przez Bank BNP Paribas, z którym z dniem 5 kwietnia 2019 spółka Pekabex Inwestycje II zawarła umowę o kredyt nieodnawialny. Kwota udzielonego kredytu wynosi 10 000 tys. zł, natomiast okres kredytowania został ustalony na 84 miesiące od podpisania umowy.

Grupa planuje rozpocząć produkcję w nowej hali w IV kwartale 2019 roku.



4. Główne czynniki mające wpływ na kształtowanie się wyniku finansowego Grupy oraz na rozwój Grupy

Czynnikami, które będą miały wpływ na kształtowanie się wyniku finansowego Grupy w perspektywie kolejnego kwartału będą przede wszystkim parametry sprzedażowe, w tym wysokość zrealizowanego obrotu (popyt na usługi realizowane przez Grupę jak również ilość i wielkość inwestycji na rynkach na których Grupa prowadzi działalność) oraz marża brutto na sprzedaży.

Grupa Pekabex ma kilka segmentów swojej działalności. Podstawowym segmentem działalności jest realizacja kontraktów- prefabrykacja (kompleksowa realizacja konstrukcji prefabrykowanych). Konstrukcje prefabrykowane mają zastosowanie w większości obiektów zarówno w budownictwie wielkokubaturowym (hale produkcyjne, magazyny, biura, obiekty handlowe, sportowe, dworce, parkingi), inżynieryjnym (mosty, wiadukty, tunele), jak również mieszkaniowym.

W tym segmencie Grupa Pekabex jest głównie podwykonawcą i dostawcą konstrukcji. Mając na uwadze rosnące koszty wynagrodzeń, konstrukcje prefabrykowane są bardzo atrakcyjną alternatywą dla tradycyjnej technologii gdzie nakłady pracy na wykonanie 1 m³ konstrukcji w technologii monolitycznej wraz ze zbrojeniem na budowie są znacznie wyższe niż na wyprodukowanie 1 m³ konstrukcji betonowych w kontrolowanych warunkach na fabryce. Do tego dochodzi czas. Wykonanie jednej kondygnacji przeciętnej wielkości budynku biurowego przy wykorzystaniu konstrukcji prefabrykowanej to ok. 8 dni, natomiast w technologii tradycyjnej taka sama kondygnacja powstaje w 14-15 dni. Przy obecnym braku rąk do pracy konstrukcja prefabrykowana czasami jest jedyną alternatywą aby terminowo zrealizować obiekt.

Drugim kluczowym segmentem działalności Grupy jest kompleksowa realizacja obiektów głównie halowych (w tym hale logistyczne i produkcyjne). Rynek hal w Polsce kwitnie, popyt znacznie przewyższa podaż.



Grupa rozpoczęła w ubiegłym roku i kontynuuje w roku 2019 współpracę z kluczowymi developerami i operatorami logistycznymi jakimi są Panattoni, Prologis czy MLP co pozwoliło nam znacząco zwiększyć skalę działalności w tym segmencie.

Reasumując, rosnący koszt wynagrodzeń połączony z brakiem pracowników oraz atrakcyjność produktu jakim są konstrukcje prefabrykowane są głównym czynnikiem wzrostu przychodów i wyniku segmentu, . w szczególności duży potencjał Zarząd upatruje w rynku mieszkaniowym gdzie brak pracowników w połączeniu z dużym popytem na mieszkania może być motorem napędzającym rozwój tego segmentu działalności Grupy.

Czynnikami zewnętrznymi, które wpływają na rozwój Spółki dominującej i Grupy są przede wszystkim: (i) sytuacja gospodarcza w Polsce (rozwój rynku budowlanego i budownictwa mieszkaniowego), (ii) poziom kosztów generalnego wykonawstwa oraz (iii) odczuwalny, szczególnie w segmencie budowlanym, brak siły roboczej.

Rynek budowlany w Polsce i rozwój rynku budownictwa mieszkaniowego

Według danych GUS produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób w czerwcu 2019 była niższa w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku o 0,7% (przed rokiem wzrost o 24,7%). W okresie styczeń-czerwiec 2019 roku produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 6,6% w odniesieniu do tego samego okresu ub. roku, kiedy notowano wzrost o 23,7%.

Wzrostowi produkcji budowlanej w pierwszych dwóch kwartałach 2019 roku towarzyszyła niewielka poprawa ogólnego wskaźnika klimatu koniunktury w budownictwie, który w czerwcu 2019 roku osiągnął wartość 7,8 w porównaniu do 7,3 punktu rok wcześniej oraz 6,4 punktu w czerwcu 2017 roku.

W nadchodzących latach istotnym elementem kształtującym dynamikę inwestycji w budownictwie będą środki unijne. 29 maja 2018 roku Komisja Europejska opublikowała propozycję alokacji środków unijnych dla krajów w ramach następnego długoterminowego budżetu Unii Europejskiej na lata 2021-2027. Zgodnie z projektem budżetu, Polska otrzyma wsparcie w ramach polityki spójności w wysokości 72,7 miliarda euro (w cenach bieżących), co stanowi 20% całkowitego budżetu Unii Europejskiej na ten cel, na lata 2021-2027.

Rynkiem z którym Grupa wiąże dalsze perspektywy wzrostu jest budownictwo mieszkaniowe. Grupa zakończyła budowę pierwszego etapu pilotażowego projektu Jasielska i obecnie, po uzyskaniu pozwolenia na budowę w sierpniu 2019 roku, rozpoczyna etap drugi inwestycji.

W pierwszym półroczu 2019 roku zaobserwowano kontynuację wzrostu inwestycji na rynku mieszkań

przeznaczonych na sprzedaż; liczba mieszkań oddanych do użytkowania w pierwszym półroczu 2019 roku wyniosła 58,8 tysiąca (wzrost o 22,4% w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2018). W tym samym czasie liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie osiągnęła poziom 77,7 tysiąca (spadek rok do roku o 5,5%). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w ciągu pierwszych sześciu miesięcy roku 2019, potwierdza dobrą koniunkturę na deweloperskim rynku mieszkaniowym (wzrost rok do roku o 0,3% do poziomu 66,6 tysiąca).



Według danych GUS średni czas budowy budynku mieszkalnego przez dewelopera wynosi ok. 25 miesięcy. Dwa budynki mieszkalne na osiedlu JA_SIELSKA powstały w niecały rok.

Deweloperzy mierzą się z wieloma wyzwaniami, które wymuszają na nich podnoszenie ceny sprzedaży za m2 mieszkania. Jednym z głównych czynników jest tu nieustanny wzrost kosztów generalnego wykonawstwa, związany z rosnącymi cenami usług i materiałów budowlanych; o ile zaobserwowaliśmy spadek kosztów usług i materiałów w segmencie przemysłowego budownictwa kubaturowego (hale) o tyle materiały jak również koszty usług w segmencie budownictwa mieszkaniowego ciągle rosną.

Cały sektor budowlany odczuwa również efekty braku roboczej. Wypełnienie luki w zatrudnieniu będzie w najbliższych latach jednym z największych wyzwań dla całej branży.

W roku 2019 oczekiwany jest niewielki spadek lub stabilizacja poziomu sprzedaży mieszkań przez największych deweloperów mieszkaniowych. Jednakże, niskie stopy procentowe, których poziom, zgodnie z zapowiedziami Prezesa NBP, nie powinien zmienić się przynajmniej do końca 2019 roku, wpływają na stabilny wzrost wartości udzielanych kredytów hipotecznych, gwarantujący dalszy rozwój rynku mieszkaniowego w krótkim terminie.

Koszty generalnego wykonawstwa

Po dłuższym okresie wzrostów kosztu generalnego wykonawstwa zarówno Grupa jak i sektor odnotowują stabilizację cen podwykonawców, co przekłada się na realizowane w tym segmencie przez Grupę marże.

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

Kontrakty realizowane przez Pekabex są raczej krótkoterminowe (średnio 5-8 miesięcy), dzięki czemu ryzyko wzrostu kosztów w trakcie realizacji kontraktu jest znacznie niższe. Grupa jest w stanie dość szybko zareagować na zmiany cen materiałów i usług i uwzględnić to w kalkulacjach dla klientów.

Wzrost kosztów wynagrodzeń dotknął również Grupę Pekabex, jednak w dłuższej perspektywie jest to dla Grupy pozytywny trend gdyż produkt jakim jest konstrukcja prefabrykowana wymaga znacznie niższych nakładów pracy w porównaniu z technologią tradycyjną. Podobnie, wzrost kosztów stali, która w naszych konstrukcjach (w zależności od skomplikowania) stanowi tylko ok. 20-25% wartości elementu. Oznacza to, że w przypadku wzrostu cen stali nasze konstrukcje stają się znacząco bardziej konkurencyjne w stosunku do np. konstrukcji stalowych.

Brak siły roboczej

Możliwość rozwoju 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. Sytuacja rynkowa sprawia, że trudno jest pozyskać wykwalifikowaną kadrę pracowniczą posiadającą odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Trudności z pozyskaniem pracowników powodują wzrost kosztów zatrudnienia. W celu zatrudnienia odpowiednio wykwalifikowanych i odpowiedniej liczby osób Grupa utworzyła wewnętrzny dział rekrutacji, stosuje wewnętrzne programy motywujące oraz współpracuje z agencjami pracy. Grupa zatrudnia także pracowników z Ukrainy i innych narodowości.

Czynnikami wewnętrznymi, które wpływają na rozwój Spółki dominującej i Grupy są przede wszystkim (i) adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, (ii) konkurencyjność kosztowa, (iii) wysoka jakość produktów wynikająca m.in. z systemów kontroli jakości, (iv) dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość usługi, (v) innowacyjność technologiczna oraz produktowa.

Adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne

Grupa posiada wysoko wykwalifikowaną kadrę, której wiedzę i kompetencje zamierza wzmocnić poprzez kursy i szkolenia zewnętrzne, jak również uczestnictwo w procesach wewnętrznych. Grupa zwiększała moce produkcyjne poprzez rozwój organiczny oraz akwizycje (nabycie zakładu w Bielsku-Białej w 2012 roku, zakładu w Gdańsku w 2015 roku, finalizacja zakupu zakładu w Mszczonowie w 2016 roku, budowa nowego zakładu w Gdańsku, rozbudowa zakładu w Mszczonowie), jak również dzięki wydatkom inwestycyjnym i rozwiązaniom zwiększającym efektywność wykorzystania zaplecza produkcyjnego. Obecnie moce produkcyjne wynoszą prawie 200 tys. m³ rocznie.

Automatyzacja i cyfryzacja to odpowiedź Grupy na rozwój nowych technologii i związanych z tym nowych modeli biznesowych. W 2018 roku Grupa rozpoczęła budowę nowego zakładu produkcyjnego, w którym zostanie zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów filigranowych oraz ścian, co jest pionierskim przedsięwzięciem na polskim rynku. Zakładane docelowe moce produkcyjne wynoszą ok. 500 tys. m² rocznie. Elementy produkowane w nowym zakładzie będą wykorzystywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego w Polsce, ale mogą być również eksportowane, w szczególności do krajów skandynawskich. Zakup w pełni zautomatyzowanej linii technologicznej jest odpowiedzią Pekabex na dostrzegalne w sektorze budowlano-produkcyjnym problemy z dostępem do siły roboczej i postępujący wzrost kosztów zatrudnienia. Dzięki wybudowaniu zakładu Grupa uzupełni swoją ofertę o dodatkowy produkt, jakim jest płyta typu Filigran, a także uniezależni się od dostawców, w szczególności w zakresie kontraktów realizowanych w Skandynawii. Dzięki zautomatyzowanej linii technologicznej zatrudnienie przy tej produkcji będzie niskie i nie przekroczy 15 osób na jedną zmianę.

Konkurencyjność kosztowa

W opinii Zarządu, dzięki posiadanym kompetencjom Grupa jest w stanie nadal zwiększać efektywność, wykorzystując posiadane know-how w zakresie zarządzania, jak również osiągać synergie kosztowe, przede wszystkim związane z kosztami administracji, logistyki oraz zakupu surowców i materiałów (np. poprzez zwiększenie siły nabywczej wobec dostawców), a także zwiększać swoją siłę przetargową wobec zleceniodawców. Posiadanie zakładów w różnych częściach Polski zapewnia Grupie większą elastyczność w zakresie dostaw prefabrykatów, co wpływa na zmniejszenie jednostkowych kosztów ich transportu do miejsca realizacji kontraktów. Podstawowym kryterium wyboru podczas akwizycji zakładów produkcyjnych była ich lokalizacja. Grupa pracuje nad dalszym zwiększaniem konkurencyjności kosztowej, bazującej na efektach skali produkcji, specjalizacji, standaryzacji oraz doświadczeniu.

Wysoka jakość produktów wynikająca m.in. z systemów kontroli jakości

Spółki Grupy posiadają certyfikaty potwierdzające spełnianie wymagań stawianych producentom wyrobów budowlanych w zakresie przepisów i norm obowiązujących w Unii Europejskiej. Ponadto Spółka posiada certyfikowany System Zarządzania Jakością, oparty o wymagania normy ISO 9001:2008, jak również Zintegrowany System Zarządzania Jakością, Środowiskiem i BHP według norm ISO 9001:2008, ISO 14001 oraz BS OHSAS 18001.

Dywersyfikacja produktowa i terytorialna oraz kompleksowość usługi

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

Grupa prowadzi działalność na kilku rynkach europejskich; posiada oddział na terenie Niemiec, oraz oddział w Szwecji, gdzie spółka realizuje kontrakty od 2011 roku. W 2019 roku Grupa podpisała duży kontrakt na rynku duńskim.

Grupa rozpoczęła również dywersyfikację segmentową; w 2018 roku rozpoczęła pilotażowy dla Grupy projekt w

budownictwie mieszkaniowym na rynku polskim (JA_SIELSKA) gdzie spółka z Grupy działa jako developer, a w 2019 roku rozpoczęła budowę na własny rachunek hali komercyjnej, która zostanie wynajęta na rzecz zewnętrznego podmiotu.

Innowacyjność technologiczna oraz produktowa

Jak oceniają specjaliści, 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, zarówno na etapie pozyskiwania lub przygotowywania oferty, jak i samych prac. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Eksperti wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się zastosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja.

Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów żelbetonowych i sprzężonych usługami komplementarnymi w postaci doradztwa w zakresie technologii prefabrykowanej, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie realizacji bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych. Grupa wykorzystuje w swoich realizacjach technologię BIM, dzięki której zarówno projektanci jak i pozostali uczestnicy procesu inwestycyjnego pracując na modelu 3D są w stanie szczegółowo sprawdzić wirtualnie wszystkie techniczne aspekty planowanej realizacji jeszcze zanim ciężki sprzęt rozpocznie prace.

W 2019 roku Grupa planuje zakończenie głównego etapu wdrażania systemu typu ERP do zarządzania przedsiębiorstwem oraz wspomagania procesów operacyjnych w Grupie. Grupa oczekuje, że wdrożenie podniesie jakość i kompleksowość informacji zarządczej oraz usprawni procesy zarządzania produkcją i realizowanych kontraktów.

W pierwszym półroczu 2019 roku nie wystąpiły, poza sytuacją rynkową, nietypowe czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

5. 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

5.1. Portfel zamówień

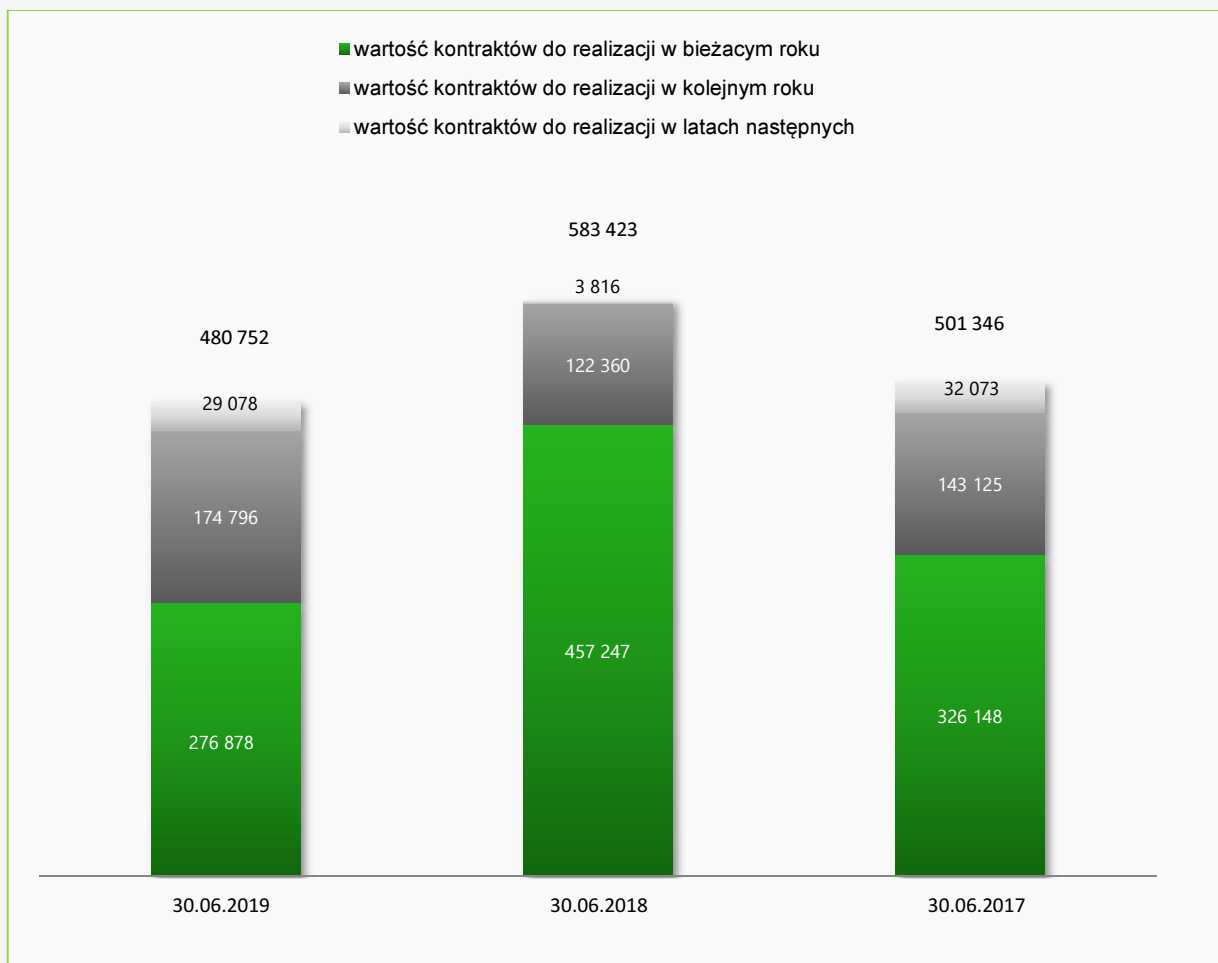
Wartość portfela zamówień dla sprzedaży kontraktowej uwzględniającej sprzedaż z segmentów prefabrykacja, usługi budowlane i usługi produkcyjne do realizacji od 1 lipca 2019 roku wynosi 480 752 tys. zł.

Grupa systematycznie buduje silny i zdywersyfikowany portfel zamówień (backlog), który wypełni produkcję w kolejnych okresach. Zawiera on zagregowaną wartość

podpisanych kontraktów, które zostały zawarte i są/będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Backlog nie uwzględnia kontraktów planowanych i jeszcze nie zawartych* oraz planowanych przychodów w segmencie realizacji pilotażowych projektów na własny rachunek.

Wartości portfela zamówień w rozbiu na poszczególne okresy/lata wynikają z harmonogramów realizacji wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.

* Wg stanu podpisanych umów i realizacji na dzień 31 lipca danego roku



5.2. Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym

Spółka zależna od Emitenta Pekabex S.A. – spółka Pekabex Bet S.A. zawarła w pierwszym półroczu 2019 roku oraz po dacie bilansowej 30 czerwca 2019 roku, w toku zwykłej działalności operacyjnej, znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.



Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
17 stycznia 2019	Bielsko Logistic Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy wybudowanie budynku magazynowo - biurowy wraz z drogami, parkingami oraz całą niezbędną infrastrukturą w Bielsku-Białej	1%	PLN
26 czerwca 2019	Miasto Poznań – Usługi Komunalne	Przedmiotem umowy jest wybudowanie nowego schroniska dla zwierząt przy ul. Kobylepole w Poznaniu	3%	PLN
30 lipca 2019	Inter Europol S.A.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa zakładu produkcyjnego w Małopolu wraz z budową nowych miejsc postojowych i przebudową infrastruktury zewnętrznej	5%	PLN
1 sierpnia 2019	Prologis Poland REIT Sp. z o.o. I S.K.A	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku magazynowego na potrzeby przechowywania i dystrybucji towarów w Rudzie Śląskiej	10%	EUR
9 sierpnia 2019	Raben Real Estate Poland Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie chłodzonej hali magazynowej wysokiego składowania, chłodzonej hali tranzytowej, budynku biurowo-socjalnego oraz infrastruktury towarzyszącej w Wojanowie	4%	EUR
13 sierpnia 2019	Odense Hospital Project Team Joint Venture I/S	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, wyprodukowanie, dostawa oraz montaż konstrukcji prefabrykowanej dla szpitala w Odense (Dania)	5%	EUR
19 sierpnia 2019	Skanska Sverige AB	Przedmiotem umowy jest dostawa oraz montaż konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Citadellskajen Vastra Bostader w Malmo, w Szwecji	3%	PLN

* Wartość umowy określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego 2018 roku

6. Opis podstawowych czynników zagrożeń i ryzyka

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

Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
Ryzyko błędu inżynierskiego		
W ramach prowadzonej działalności Spółka świadczy kompleksowe usługi projektowe, realizowane przez inżynierów wewnętrznych oraz zewnętrznych. Wykonawstwo i projektowanie może wiązać się z ryzykiem popełnienia błędu inżynierskiego, skutkującego koniecznością poniesienia znaczących kosztów lub nawet rozbiórka obiektu.	4	Dokładanie staranności przy wyborze 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, którego przedmiotem działalności jest produkcja oraz świadczenie 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 pracy na danym stanowisku, a zatrudnieni w obszarze produkcji otrzymują odzież ochronną i środki ochrony indywidualnej. Grupa na bieżąco monitoruje wspomniane ryzyko i dostosowuje swoje potrzeby do wymogów operacyjnych.
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 Grupy. 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 kształtowania się wydatków infrastrukturalnych. W związku z aktualną sytuacją gospodarczą rozwój branż, w których działa Grupa lub które mają stanowić kluczowy obszar jej działalności, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesu inwestycyjnego, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmianę koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych. Branża budowlana charakteryzuje się wysoką wrażliwością na sytuację makroekonomiczną i 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.	3	W celu minimalizacji ryzyka Grupa monitoruje sytuację rynkową oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. Grupa prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach. Podejmowane działania mają na celu przygotowanie organizacji od strony finansowej i organizacyjnej na zmienne cykle koniunktury.

Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane z charakterem działalności budowlanej		
Działalność budowlana opiera się na realizacji jednostkowych kontraktów, a osiągane z niej wyniki zależą niejednokrotnie od czynników zewnętrznych, nieależących po stronie wykonawcy. Opóźnienia oraz przestoje w realizacji inwestycji budowlanych mogą być spowodowane m.in.: (i) brakami lub błędami w przygotowanej przez zamawiającego dokumentacji projektowej; (ii) wykraczającymi poza dopuszczone prawem terminami uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń niezbędnych do wykonywania zakontraktowanych prac budowlanych; (iii) niekorzystnymi warunkami pogodowymi; (iv) niekorzystnymi warunkami gruntowymi; (v) innymi czynnikami, nieprzewidywalnymi na etapie przygotowywania projektu i prac z nim związanych. Opóźnienia oraz przestoje w wykonywanych pracach mogą stanowić utrudnienie dla efektywnego zarządzania kosztami operacyjnymi, co może stanowić przyczynę okresowego obniżenia stopnia wykorzystania potencjału produkcyjnego Grupy oraz negatywnie wpływać na jej wyniki finansowe.	3	Grupa dokłada starań, aby w zawieranych umowach nie znajdowały się zapisy sankcjonujące sytuacje dla niej niekorzystne. Jednocześnie zatrudnia ona specjalistów i wysoko kwalifikowaną kadrę branżową.
Ryzyko związane z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi ze strony kontrahentów		
Spółki z Grupy realizują zamówienia oraz projekty budowlane dla różnorodnego grona odbiorców. Kontrakty z nimi zawierają klauzule zobowiązujące spółki z Grupy do wykonywania przedmiotu kontraktu zgodnie z określonymi wymogami technicznymi, a także w określonych terminach. W kontraktach strony uwzględniają również postanowienia regulujące kwestie odpowiedzialności odszkodowawczej oraz kary umowne. W szczególności opóźnienia na poszczególnych etapach procesu produkcyjnego mogą powodować opóźnienia w dostarczaniu produktów wytwarzanych na zlecenie kontrahentów, a tym samym rodzić obowiązek zapłaty na ich rzecz kar umownych. Powyższe może przyczynić się do zmniejszenia rentowności danego kontraktu, a w konsekwencji wywrzeć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy. Ponadto niewykonanie lub nienależyte wykonanie kontraktów lub zaistnienie innych zdarzeń powodujących odpowiedzialność po stronie spółek z Grupy powoduje ryzyko podniesienia przeciwko nim istotnych roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu kar umownych. Nie można również wykluczyć, że powstanie roszczeń spowoduje utratę kontrahentów, pogorszenie warunków finansowych świadczenia usług lub osłabienie pozycji konkurencyjnej Grupy. Wystąpienie którejkolwiek z powyższych okoliczności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.	3	Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenie jest podejmowana niezwłocznie.
Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości wykonywanych produktów		
Na spółkach z Grupy spoczywa odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne wytworzonych produktów, o ile nie została ona wyłączona na podstawie zawartej umowy, oraz z tytułu gwarancji jakości zrealizowanych prac w przypadkach, gdy została ona udzielona. Istnieje ryzyko, że w przypadku ujawnienia się wad lub usterek w okresach rękojmi lub gwarancji zamawiający podniosą wobec spółek z Grupy stosowne roszczenia, co może skutkować dodatkowymi kosztami, a w konsekwencji mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Omawiane ryzyko w odniesieniu do wytwarzanych przez Grupę konstrukcji prefabrykowanych jest niższe niż w przypadku realizacji usług kompleksowych.	3	Grupa stosuje wewnętrzne procedury kontroli jakości i realizacji kontraktów, a także zatrudnia odpowiednich, zaufanych podwykonawców. Poziom usterkowości prefabrykatów jest bardzo niski w stosunku do budownictwa tradycyjnego. Wyodrębniony został w Grupie dział zajmujący się obsługą pokontraktową, który na bieżąco reaguje na ewentualne uwagi zamawiającego.

Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane z niewypłacalnością kontrahentów		
Stosowane systemy oceny, monitoring kondycji finansowej kontrahentów, zabezpieczenia wierzytelności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania mogą nie być właściwe oraz odpowiednie dla każdego typu kontrahenta. Ponadto istnieje możliwość niedoszacowania ryzyka związanego z kondycją finansową kontrahentów.	3	Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów, określonych ze względu na to ryzyko (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Kredyt kupiecki otrzymują sprawdzeni kontrahenci, a sprzedaż produktów nowym klientom w większości przypadków odbywa z zastosowaniem dodatkowych zabezpieczeń w postaci zaliczek, weksli, przedpłat, gwarancji bankowych oraz gwarancji i poręczeń korporacyjnych. Ponadto, większość kontrahentów posiadających kredyt kupiecki ma w kontraktach zapisane zastrzeżenie prawa własności dostarczanych elementów prefabrykowanych do czasu zapłaty należności.
Ryzyko kredytowe		
Istnieje możliwość niedostatecznego monitoringu zaległości klientów oraz wierzycieli. Stosowana analiza ryzyka kredytowego, indywidualnego lub w ramach poszczególnych klas aktywów, określonych ze względu na ryzyko, może przeszacować lub nie doszacować realnego poziomu ryzyka.	3	Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez ocenę i monitoring kondycji finansowej kontrahentów, stosowanie zabezpieczeń wierzytelności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania. Ponadto Grupa stara się dokonywać transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.
Ryzyko związane z gwarancjami		
W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą spółki z Grupy zlecają towarzystwom ubezpieczeniowym oraz bankom wystawianie gwarancji dotyczących m.in. zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, a także zwrotu zaliczki, które wymagane są przez inwestorów, zamawiających i innych kontrahentów. W przypadku zaspokojenia się przez kontrahenta z gwarancji udzielonych przez towarzystwa ubezpieczeniowe i banki na zlecenie spółek z Grupy, gwarantom będzie przysługiwało roszczenie zwrotne do spółek z Grupy o zwrot wypłaconej kwoty, powiększonej o koszty realizacji gwarancji, wraz z odsetkami. Ponadto, w przypadku naruszenia zobowiązań spółek z Grupy wynikających z umów z towarzystwami ubezpieczeniowymi i bankami, na podstawie których wystawiane są gwarancje, podmioty te będą mogły zaspokoić swoje roszczenia poprzez realizację wskazanych w umowach zabezpieczeń.	3	Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenie jest podejmowana niezwłocznie.

Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane z możliwością naruszenia zobowiązań z umów finansowych przez spółki z Grupy		
Umowy finansowe zawierane przez spółki z Grupy w ramach działalności gospodarczej nakładają na nie zobowiązania m.in. do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz do przekazywania informacji, m.in. dotyczących ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie tych zobowiązań oraz naruszenie zakazów może skutkować naruszeniem postanowień umowy i obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto podmiot finansujący może być uprawniony do zaspokojenia poprzez realizację uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym przejęcia własności obciążonych aktywów Grupy lub zlecenia ich sprzedaży. Dodatkowo, spółki z Grupy korzystają z części floty samochodowej, sprzętu komputerowego oraz maszyn i urządzeń na podstawie umów leasingowych. Niewykonanie zobowiązań z umów leasingowych lub inne naruszenie ich postanowień może skutkować wypowiedzeniem umowy przez finansujących i obowiązkiem zwrotu leasingowanych przedmiotów, co może wpłynąć na możliwość wykonywania przez spółki z Grupy działalności gospodarczej, a w konsekwencji możliwość realizowania zobowiązań z kontraktów.	3	Grupa stosuje procedury wewnętrzne monitoringu oraz raportowania zobowiązań wynikających z zawartych umów finansowych i terminowo się z nich wywiązuje. Grupa na bieżąco monitoruje i dostosowuje politykę finansową do potrzeb operacyjnych.
Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej		
Polisy ubezpieczeniowe, które posiada Grupa, mogą nie zabezpieczać jej przed wszystkimi ryzykami i stratami, jakie może ponieść w związku z prowadzeniem działalności. Niektóre rodzaje ubezpieczeń mogą okazać się w ogóle niedostępne bądź niedostępne na komercyjnie uzasadnionych warunkach, np. w przypadku ryzyka związanego z katastrofami naturalnymi, atakami terrorystycznymi lub wojnami. Pozostałe czynniki, obejmujące w szczególności inflację, zmiany w prawie budowlanym oraz kwestie związane z ochroną środowiska, również mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia nie będą wystarczające do naprawy powstałych szkód. Ponadto Grupa może ponieść znaczne straty lub szkody, za które uzyskanie pełnego lub jakiegokolwiek odszkodowania okaże się niemożliwe. W konsekwencji Grupa może nie być objęta wystarczającą ochroną ubezpieczeniową przed wszystkimi szkodami, jakie może ponieść. Nie może także zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej.	2	Grupa okresowo weryfikuje poziom ochrony ubezpieczeniowej, a w przypadku realizowanych umów na bieżąco analizuje adekwatność posiadanego ubezpieczenia w stosunku do ryzyk operacyjnych oraz wymagań klienta. Grupa współpracuje z doświadczonym brokerem ubezpieczeniowym. Grupa posiada ubezpieczenie mienia, OC (w tym osobowe), transportowe, ryzyk budowlano-montażowych, maszyn i urządzeń, sprzętu elektronicznego, pracowników.
Ryzyko związane z położeniem zakładu w Poznaniu w pobliżu zabudowy jednorodzinnej i prowadzonymi postępowaniami w związku z ustalaniem dopuszczalnego poziomu hałasu		
Jedna ze spółek z Grupy, Pekabex Bet, jest stroną postępowania administracyjnego, które ma na celu ustalenie dopuszczalnego maksymalnego poziomu hałasu emitowanego do środowiska przez zakład w Poznaniu. Spółka była już stroną podobnego postępowania, gdzie skutek odwołania od niekorzystnych rozstrzygnięć organów administracji, a także skargi kasacyjnej od wyroku sądu administracyjnego w Poznaniu, decyzja została uchylona. Grupa nie może wykluczyć, że w obecnym, nowym postępowaniu zapadnie prawomocne rozstrzygnięcie niekorzystne dla Pekabex Bet. W takim przypadku spółka będzie zobowiązana do przestrzegania obniżonych norm emisji hałasu wskazanych w decyzji Prezydenta Miasta Poznania, jako organu I instancji. 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 działalności Grupy.	4	Gdy to możliwe, Grupa ogranicza emisję hałasu poprzez stosowanie w produkcji specjalnej mieszanki samozagęszczalnej. 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. Grupa planuje inwestycje mające na celu zmniejszenie emisji hałasu.

Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
Ryzyko utraty płynności		
Grupa, jak każdy podmiot gospodarczy, jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych.	2	Grupa aktywnie zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów należności i zobowiązań oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych), a także długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę, na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania kredytów) oraz konfrontowane z inwestycjami wolnych środków.
Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników		
Rozwój Grupy, zgodnie z przyjętymi założeniami, zależy od możliwości zatrzymania kadry i pozyskania pracowników o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu, w szczególności w zakresie produkcji betonu sprężonego i struktur zbrojonych. Grupa może mieć trudności z pozyskaniem kadry pracowniczej posiadającej odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Utrata odpowiednio wykwalifikowanej kadry może znacząco opóźnić lub uniemożliwić realizację strategii Grupy oraz ograniczyć jej możliwości w zakresie realizacji poszczególnych projektów. Grupa może być także zmuszona do zaproponowania wyższego wynagrodzenia i zaoferowania 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.	4	Rynek wykwalifikowanych pracowników jest złożony i Grupa napotyka trudności w ich pozyskaniu. W celu zatrudnienia odpowiedniej liczby odpowiednio wykwalifikowanych osób Grupa stworzyła wewnętrzny dział rekrutacji, stosuje wewnętrzne programy motywujące oraz współpracuje z agencjami pracy. Grupa zatrudnia także pracowników z Ukrainy.
Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników		
Sukces Grupy uzależniony jest od działalności kluczowych pracowników, w tym kadry zarządzającej. Wspomniane osoby posiadają umiejętności i doświadczenie związane z budownictwem i branżą budowlaną, jak również w zakresie pozyskiwania finansowania, organizowania procesu produkcji i budowy, marketingu oraz zarządzania projektami. Tymczasowa lub stała utrata możliwości świadczenia usług przez kluczowych oraz wykwalifikowanych pracowników może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy oraz cenę akcji.	4	Grupa stara się ograniczać wspomniane ryzyko poprzez budowanie długoterminowych więzi z pracownikami oraz zapewnianie atrakcyjnego środowiska pracy. Status spółki publicznej notowanej na GPW dodatkowo wpływa na budowanie dobrego wizerunku.

Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
Ryzyko związane z pracownikami świadczącymi pracę w Niemczech		
Pekabex Pref zatrudnia polskich pracowników i deleguje ich do Niemiec w celu wykonywania pracy na rzecz klientów tamtejszego oddziału firmy. Pracownicy ci rozliczani są zgodnie z zasadami obowiązującymi pracowników czasowo delegowanych do wykonywania pracy w innym państwie członkowskim UE, tj. np. składki na ubezpieczenie społeczne od ich wynagrodzeń są odprowadzane do polskiego ZUS. W związku z powyższym nie można wykluczyć, że okoliczności faktyczne, w jakich pracownicy świadczą pracę, staną się podstawą uznania, że ich stałym miejscem pracy są Niemcy, a przepisy o delegowaniu nie mają w ich przypadku zastosowania. Dodatkowo nie można wykluczyć, iż spółka zostanie objęta układami zbiorowymi pracy mającymi zastosowanie w Niemczech do pracowników branży budowlanej. Rodzi to ryzyko roszczeń pracowników o ukształtowanie ich warunków pracy i płacy zgodnie z postanowieniami powyższych układów zbiorowych.	3	Na dzień sporządzenia raportu, zgodnie z najlepszą wiedzą Grupy, nie istnieją podstawy do kwestionowania przyjętej przez nią praktyki. Status spółki publicznej notowanej na GPW powinien dodatkowo ograniczać powyższe ryzyko poprzez budowanie jej dobrego wizerunku.
Ryzyko związane z ochroną środowiska		
Przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska w Polsce nakładają na właścicieli zobowiązania w zakresie remediacji gruntu zanieczyszczonego substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Należy przy tym zwrócić uwagę, że w razie ujawnienia tzw. historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi (szkody, które wystąpiły do dnia 30 kwietnia 2007 roku, a także szkody, które zostały spowodowane działaniami zakończonymi przed dniem 30 kwietnia 2007 roku) na terenach, dla których podmiotem władającym są spółki z Grupy, mogą one zostać zobowiązane do przeprowadzenia remediacji gruntu, bez względu na to, kto był sprawcą szkody i kiedy została ona wyrządzona, a koszty usunięcia zanieczyszczenia lub remediacji mogą okazać się znaczące.	2	W ocenie Grupy wskazane ryzyko jest niewielkie, jednakże jego wystąpienie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Grupa dokłada starań, aby ograniczyć wykorzystanie surowców naturalnych potrzebnych w produkcji poprzez stosowanie nowych technologii, jak również wprowadza procedury mające na celu ograniczenie wpływu przedsiębiorstwa na środowisko naturalne. Spółka posiada wszystkie wymagane prawem pozwolenia.
Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacją, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy		
Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji spółki z Grupy będą musiały ponieść znaczące koszty związane z dostosowaniem się do nowych przepisów i/lub z niestosowaniem się do nich. Dodatkowo praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla spółek z Grupy interpretacji przepisów podatkowych realizowanych przez te spółki. Nie można także wykluczyć, że poszczególne interpretacje podatkowe, uzyskane oraz stosowane już przez spółki z Grupy, zostaną zakwestionowane. Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć potencjalnych 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 działalność Grupy mają również wpływ umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania; odmienna interpretacja tych umów dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany tychże umów, mogą również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy. W 2017 roku zostały wprowadzone przepisy dotyczące odwrotnego obciążenia podatkiem VAT; w związku z brakiem praktyki i orzecznictwa 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 ewentualnych zwrotów niedoszacowanego podatku.	4	Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.

7. Objasnienia dotyczace sezonowosci dzialalnosci 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.



8. 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.

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

W pierwszym półroczu 2019 roku nie zostały wypowiedziane umowy kredytu. Grupa podpisała nowe umowy kredytu oraz aneksy do istniejących umów. Zmiany w tym zakresie zostały opisane w notce nr 16 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2019 roku.

10. Pozostałe informacje

10.1. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

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

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

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

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

10.4. Sprawy sporne i sądowe

Istotne sprawy sporne i sądowe będące w toku w 2019 roku zostały przedstawione w notce 20 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

W 2019 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 2019 roku oraz stan zobowiązań i należności na dzień 30 czerwca 2019 roku wobec podmiotów powiązanych zostały przedstawione w dodatkowych informacjach odpowiednio do

jednostkowego i skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego.

10.6. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

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

Poznań, 5 września 2019 roku

Robert Jędrzejowski,
Prezes Zarządu

Przemysław Borek,
Wiceprezes Zarządu

Beata Żaczek,
Wiceprezes Zarządu