



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ PEKABEX S.A.
W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2018 ROKU**

SPIS TREŚCI

1. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej wraz z podaniem ich przyczyn	3
2. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta i sytuacji finansowo – ekonomicznej	3
3. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe oraz kwoty i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość oraz wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	6
4. 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	10
5. Opis podstawowych czynników zagrożeń i ryzyka	14
6. Objasnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie	20
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)	20
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	20
9. Pozostałe informacje	21



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 2018 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 wielkokubaturowym (np. hale produkcyjne, magazyny, biura, obiekty handlowe, dworce, parkingi), inżynierskim (np. mosty, tunele), a także elementy na potrzeby projektów nietypowych. W ramach Grupy produkowane są także ściany, stropy i inne elementy dla budownictwa mieszkaniowego (dotychczas przeznaczone głównie na rynek skandynawski). Elementy ścienne są kompleksowo wyposażone w instalację elektryczną, posiadają zamontowane okna i parapety zewnętrzne, a także są wykończone specjalnymi tynkami strukturalnymi.

Dodatkowo w roku 2017 Grupa rozpoczęła i kontynuuje w 2018 roku w Poznaniu realizację pilotażowego osiedla mieszkaniowego (6 bloków) z wykorzystaniem technologii prefabrykowanej.



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 (opisane w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym). W roku 2018 nie wystąpiły zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta.

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 2018 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

2.1 WZROST PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I POPRAWA RENTOWNOŚCI

Wartość przychodów netto ze sprzedaży Grupy za pierwsze półrocze 2018 roku wyniosła 391.587 tys. zł i była wyższa o 109.749 tys. zł, tj. o 39% w porównaniu z pierwszym półroczem 2017 roku (281.838 tys. zł). Zysk brutto ze sprzedaży za pierwsze półrocze 2018 roku wyniósł 81.740 tys. zł i był wyższy o 31.404 tys. zł (62%) w porównaniu do pierwszego półrocza 2017 roku kiedy to wyniósł 50.336 tys. zł. Zysk z działalności operacyjnej na koniec pierwszego półrocza 2018 roku wyniósł 32.308 tys. zł, co w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2017 (13.559 tys. zł) stanowi zmianę o 138%. Wzrost zysku operacyjnego wynika głównie ze wzrostu cen sprzedaży (zwiększenie marży realizowanej na kontraktach w segmencie prefabrykacji) oraz jednoczesnej automatyzacji i optymalizacji kosztów i procesów, a w szczególności procesów mających wpływ na wydajność i wielkość produkcji.

Wynik EBITDA wyniósł 38.935 tys. zł i jest wyższy od EBITDA osiągniętego w pierwszym półroczu 2017 roku (19.826 tys. zł) o 96%. Rentowność netto sprzedaży wyniosła 5,8% i wzrosła w porównaniu do pierwszego półrocza 2017 roku, kiedy to osiągnęła poziom 3,3%, tj. o 2,5 p. p. niższy niż za pierwsze półrocze 2018 roku. Zysk netto wyniósł 22.833 tys. zł wobec 9.373 tys. zł za pierwsze półrocze 2017 roku.

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

	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017	zmiana % 30.06.2018 vs 30.06.2017	zmiana w tys. zł 30.06.2018 vs 30.06.2017
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	32 308	13 559	34 972	138%	18 749
EBIDA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	38 935	19 826	47 858	96%	19 109
Wskaźniki rentowności:					
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto / suma aktywów)</i>	3,85%	2,06%	5,39%		
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto / kapitał własny na koniec okresu)</i>	8,92%	4,25%	10,88%		
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	5,83%	3,33%	4,14%		
Wskaźniki płynności:					
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,40	1,44	1,43		
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,76	1,94	1,98		
Pozostałe istotne:					
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	52 572	52 066	46 531		
EBIDTA LTM (EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)	66 967	44 538	47 908		
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(Długu netto / EBIDTA LTM)</i>	0,79	1,17	0,97		
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,43	0,48	0,50		

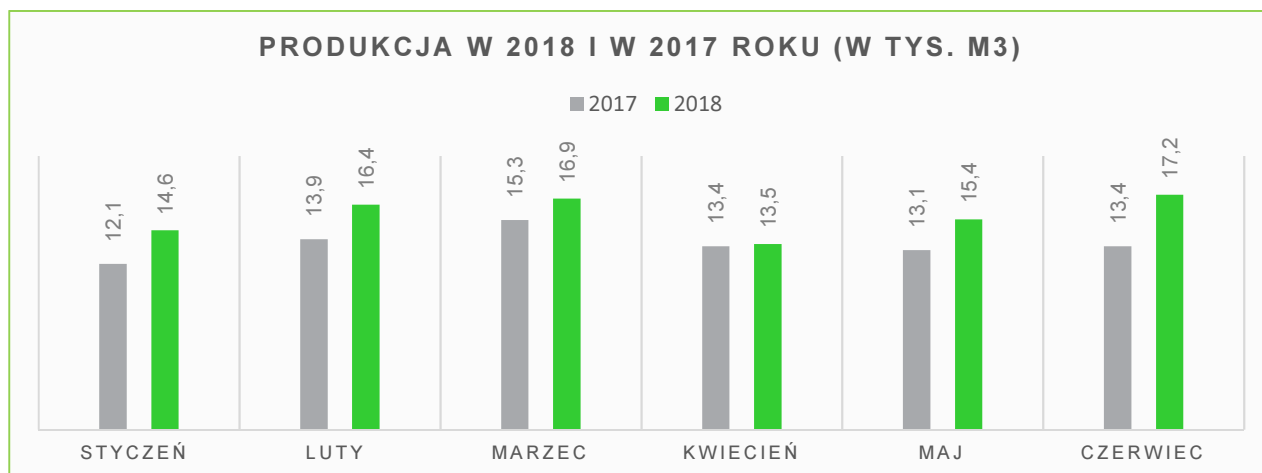
Grupa konsekwentnie realizuje wzrosty sprzedaży przy jednoczesnym utrzymaniu bądź poprawie podstawowych wskaźników określających efektywność działalności.

2.2. WZROST POZIOMU PRODUKCJI

Całkowity wolumen produkcji w tys. m³ wypracowany przez 4 zakłady produkcyjne w pierwszym półroczu 2018 wyniósł 93,9 tys. m³ w porównaniu do poziomu 81,2 tys. m³ osiągniętego w pierwszym półroczu 2017 roku (wzrost o 12,7 tys. m³). Tak dobry rezultat Grupa osiągnęła dzięki modernizacji zakładów, dywersyfikacji i atrakcyjności produktów.

Wpływ na wzrost produkcji w pierwszym półroczu 2018 roku miał również rosnący popyt na rynku budowlanym połączony z brakiem pracowników oraz atrakcyjność produktu jakim są konstrukcje prefabrykowane.

Wielkość produkcji w poszczególnych miesiącach 2018 roku kształtowała się, w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 roku następująco:



Wielkość produkcji w podziale na poszczególne typy produkcji oraz zakłady produkcyjne kształtowała się następująco:

Lokalizacja	01-06 2018	01-06 2017	01-12 2017
Poznań	33 333	31 754	67 336
Warszawa	33 965	28 822	62 419
Bielsko-Biała	7 969	6 854	14 349
Gdańsk	18 646	13 733	30 328
Razem	93 911	81 163	174 432

Grupa realizuje inwestycje w moce produkcyjne; na rok 2018 Zarząd przewidział nakłady inwestycyjne na poziomie ca. 27 mln zł z czego ponad 20 mln zł są to nakłady na utrzymanie infrastruktury produkcyjnej w tym na maszyny i urządzenia produkcyjne. Pozostała kwota dotyczy głównie nakładów na infrastrukturę IT (w tym zakup oprogramowania operacyjnego wraz z kosztami wdrożenia) i transport. Inwestycje te będą realizowane ze środków własnych spółki lub z finansowania dłużnego.

2.3. PLANOWANA INWESTYCJA W SPECJALNEJ STREFIE EKONOMICZNEJ W GDAŃSKU

Uzyskanie zezwolenia na prowadzenie działalności w specjalnej strefie ekonomicznej przez Kokoszki Prefabrykacja S.A.

W dniu 31 stycznia 2018 roku spółka zależna Emitenta - Kokoszki Prefabrykacja S.A. uzyskała zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Zezwolenie daje spółce możliwość prowadzenia na terenie Strefy działalności gospodarczej rozumianej jako działalność produkcyjna, handlowa i usługowa, w zakresie wyrobów i usług wytworzonych/wykonywanych na terenie Strefy.

Zgodnie z treścią zezwolenia warunkiem prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Strefy jest dokonanie przez Spółkę na terenie Strefy w terminie do dnia 31 grudnia 2019 r. wydatków inwestycyjnych w wysokości przewyższającej kwotę 29.800.000 złotych oraz zatrudnienie przynajmniej 15 nowych pracowników i utrzymanie zatrudnienia na tym poziomie przynajmniej do dnia 31 grudnia 2024 r.

W związku z inwestycją na terenie Strefy Spółka byłaby uprawniona do skorzystania ze zwolnienia podatkowego z tytułu kwalifikowanych kosztów inwestycji. Maksymalna wysokość kosztów inwestycji kwalifikujących się do pomocy publicznej w formie zwolnienia podatkowego nie mogłaby przekroczyć kwoty 38.700.000 złotych.

Zawarcie zobowiązującej umowy nabycia nieruchomości na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej

W dniu 25 lipca 2018 roku spółka zależna Emitenta – Kokoszki Prefabrykacja S.A. zawarła z Gdańską Agencją Rozwoju Gospodarczego sp. z o.o. [GARG] umowę zobowiązującą do nabycia nieruchomości gruntowej na terenie Parku Przemysłowo Technologicznego „Maszynowa” w Gdańsku o powierzchni 24.549 m² za cenę ofertową tj. 5.891.760,00 zł netto. Cena, przy uwzględnieniu już wpłaconego zadatku, wynoszącego 10% ceny, zostanie uiszczona przed zawarciem umowy przenoszącej własność. Zawarta umowa uwzględnia ustawowe prawo pierwokupu, które podmioty uprawnione mają prawo zrealizować w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy zobowiązującej, oraz prawo odkupu za zwrotem ceny i nakładów na wypadek gdyby Spółka lub jej następca prawny nie zakończyła inwestycji polegającej na wybudowaniu hali magazynowo - produkcyjnej na nabywanej nieruchomości w ciągu 5 lat od zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, przy czym spółka zależna dobrowolnie poddała się egzekucji co do obowiązku wydania GARG w takim przypadku nieruchomości.

2.4. EMISJA PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W dniu 22 czerwca 2018 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wyemitowała, na mocy uchwały nr 390/2018 Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 20 czerwca 2018 roku, 20.000 obligacji serii A, o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł.

Zgodnie z warunkami emisji, obligacje serii A są oprocentowane według stawki WIBOR dla depozytów 6-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 2,50%. Termin wykupu obligacji serii A przypada w dniu 22 czerwca 2022 roku. Obligacje serii A zostaną wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu (Catalyst) prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („ASO GPW”) oraz BondSpot S.A. („ASO BondSpot”) po podjęciu stosownych uchwał odpowiednio przez zarządy ASO GPW i ASO BondSpot.

W opinii Zarządu dojście emisji obligacji o przedstawionych parametrach do skutku, w szczególności trudnych warunkach panujących na rynku finansowym i rynku obligacji, jest dowodem na zaufanie inwestorów, stabilność Grupy i silną pozycję finansową Pekabex.

Szczegółowe informacje dotyczące emisji obligacji serii A zostały przedstawione w nocie 16 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe oraz kwoty i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość oraz wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W I półroczu 2018 roku Grupa realizowała, między innymi, istotne kontrakty denominowane w walucie obcej (euro) o których informowała w publikowanych raportach bieżących. W celu zabezpieczenia ryzyka kursowego związanego z przepływami finansowymi dotyczącymi w/w kontraktów, Grupa zawarła kontrakty terminowane forward zabezpieczające kurs wymiany euro na złote, o których informowała w publikowanych raportach bieżących.

Łączna wartość przedmiotu transakcji zabezpieczających ryzyko kursowe (kontrakty forward) zawartych w tym roku przez Grupę z DNB Bank Polska S.A. wyniosła 27.300 tys. euro (w tym 20.600 euro do dnia bilansowego 30 czerwca 2018 roku) natomiast łączna wartość transakcji zabezpieczających ryzyko kursowe zawartych w tym roku przez Grupę z BGŻ BNP Paribas S.A. wyniosła 9.200 tys. euro

Na dzień nabycia (zawarcia) kontrakty ujmowane są jako zobowiązanie w pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” oraz jako składnik aktywów w pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”. Na dzień bilansowy 30 czerwca 2018 roku Grupa ujęła wycenę w wysokości 2.978 tys. zł jako składnik zobowiązań w pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” oraz kosztu w pozycji „Koszty finansowe” skonsolidowanego sprawozdania z wyniku.

Jednocześnie Grupa ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku na dzień 30 czerwca 2018 zwiększenie należności z tytułu dostaw i usług oraz zwiększenie przychów finansowych z tytułu wyceny już zafakturowanej, ale nie rozliczonej części przychodów denominowanych w euro dla w/w kontraktów w wysokości 718 tys. zł.

Główne czynniki mające wpływ na kształtowanie się wyniku finansowego 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 oraz marża brutto na sprzedaży.

Grupa Pekabex ma kilka segmentów swojej działalności. Podstawowym segmentem działalności jest kompleksowa realizacja konstrukcji prefabrykowanych. Konstrukcje prefabrykowane mają zastosowanie w większości obiektów zarówno w budownictwie wielokubaturowym (hale produkcyjne, magazyny, biura, obiekty handlowe, sportowe, dworce, parkingi), inżynierskim (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. W budowie jest około 2 mln mkw. hal i powierzchni przemysłowej.

Nawiązaliśmy współpracę z kluczowymi developerami i operatorami logistycznymi jakimi są Panattoni czy Prologis co pozwoliło nam znacząco zwiększyć skalę działalności w tym segmencie.

Reasumując, rosnący popyt na rynku budowlanym połączony z brakiem pracowników oraz atrakcyjność produktu jakim są konstrukcje prefabrykowane są głównym czynnikiem wzrostu przychodów i wyniku. Zarząd szacuje, że ten trend powinien utrzymać się przynajmniej do końca roku.

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) wzrost kosztów generalnego wykonawstwa związany z rosnącą ceną materiałów budowlanych i usług oraz (iii) odczuwalny, szczególnie w segmencie budowlanym, brak siły roboczej.

Rynek budowlany w Polsce i rozwój rynku budownictwa mieszkaniowego

Polski rynek budowlany jest jednym z najszybciej rozwijających się w Europie. W czerwcu bieżącego roku produkcja budowlano-montażowa była wyższa o 24,7% w porównaniu z czerwcem ubiegłego roku. Natomiast w okresie styczeń–czerwiec bieżącego roku produkcja była o 23,7% wyższa niż przed rokiem, kiedy notowano wzrost o 7,6%. Wzrost produkcji był efektem poprawy sytuacji we wszystkich segmentach budownictwa. Wartość rynku budowlanego osiąga rekordowe poziomy a firmy budowlane zwiększają obroty.

Wzrostowi produkcji budowlanej w pierwszych dwóch kwartałach 2018 roku towarzyszyła poprawa ogólnego wskaźnika klimatu koniunktury w budownictwie, który w czerwcu 2018 roku osiągnął wartość 7,3 w porównaniu do 6,4 punktu rok wcześniej oraz minus 1,4 punktu w czerwcu 2016 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. Na rynku mieszkaniowym w Polsce od 5 lat obserwowany jest nieustanny wzrost zarówno w ilości oddawanych mieszkań jak i w liczbie transakcji zawieranych na rynku pierwotnym.

W pierwszym półroczu 2018 roku zaobserwowano kontynuację wzrostu inwestycji na rynku mieszkaniowym. We wspomnianym okresie nastąpił istotny wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania, który osiągnął poziom 83,2 tysiąca (wzrost o 6,3% w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2017). Dobrą koniunkturę potwierdza liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie (wzrost rok do roku o 1,4% do poziomu 132,2 tysiąca).

Wzrost kosztów generalnego wykonawstwa

Aktualnie spółki budowlane mierzą się z wieloma wyzwaniami, a jednym z głównych czynników ma tu nieustanny wzrost kosztów generalnego wykonawstwa związany z rosnącą ceną materiałów budowlanych oraz odczuwalny, szczególnie w segmencie budowlanym, brak siły roboczej.

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.

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 i zamierza wzmocnić wiedzę i kompetencje pracowników poprzez kursy i szkolenia zewnętrzne, jak również uczestnictwo w procesach zachodzących wewnątrz Grupy. Grupa zwiększała moce produkcyjne poprzez rozwój organiczny oraz akwizycje, tj. nabycie: zakładu w Bielsku-Białej w

2012 roku, zakładu w Gdańsku w 2015 oraz zakup zakładu w Mszczonowie w 2016 roku; jak również dzięki wydatkom inwestycyjnym i zastosowanym rozwiązaniom zwiększającym efektywność wykorzystania zaplecza produkcyjnego. Obecnie moce produkcyjne wynoszą ponad 180 tys. m³ w roku. Adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne umożliwiają realizację najbardziej złożonych i najtrudniejszych projektów.

Konkurencyjność kosztowa

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

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

Grupa przywiązuje dużą uwagę do jakości swoich produktów, dlatego też stworzyła wewnętrzne procedury kontroli jakości na każdym etapie produkcji i realizacji. Spółki Grupy posiadają certyfikaty potwierdzające, że podmioty te spełniają wymagania stawiane producentowi wyrobów budowlanych w zakresie przepisów i norm zharmonizowanych obowiązujących w Unii Europejskiej. Ponadto Emitent posiada certyfikowany System Zarządzania jakością oparty o wymagania normy ISO 9001:2008, ale należy dodać, iż posiada również Zintegrowany System Zarządzania Jakością, Środowiskiem i BHP wg norm ISO 9001:2008, ISO 14001, BS OHSAS 18001.

Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość usługi

W opinii Zarządu, klienci 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 kompleksową realizację obiektów. Koordynowanie całego procesu budowlanego zwiększa elastyczność procesów produkcyjnych dzięki możliwości dokładniejszego planowania poziomu zapotrzebowania na prefabrykaty w określonym czasie. Grupa zamierza nadal pracować nad rozwojem oferty produktowej dostosowanej do potrzeb klientów ale jednocześnie optymalnych pod względem produkcyjnym i realizacyjnym. Kierunkiem do osiągnięcia tego celu jest automatyzacja oraz nowoczesne rozwiązania inżynierskie.

Innowacyjność technologiczna oraz produktowa

Ofertę prefabrykowanych elementów betonowych żelbetowych i sprężonych Grupa uzupełnia także usługami komplementarnymi m.in. w postaci doradztwa w zakresie technologii prefabrykowanej, dzięki czemu umacnia swoją przewagę konkurencyjną w zakresie realizacji bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

W ocenie Zarządu wyżej wymienione czynniki i tendencje rynkowe w znaczący sposób wpływają na wyniki działalności Grupy w omawianym okresie, jak również Zarząd spodziewa się, że będą one nadal istotnie oddziaływać na wyniki w przyszłości. W najbliższej perspektywie czasowej Grupa zamierza rozwijać wszystkie segmenty swojej działalności. W roku 2018 Grupa zamierza w dalszym ciągu optymalizować kluczowe procesy operacyjne Grupy m.in. optymalizację kosztów oraz wydajność mocy produkcyjnych i montażowych.

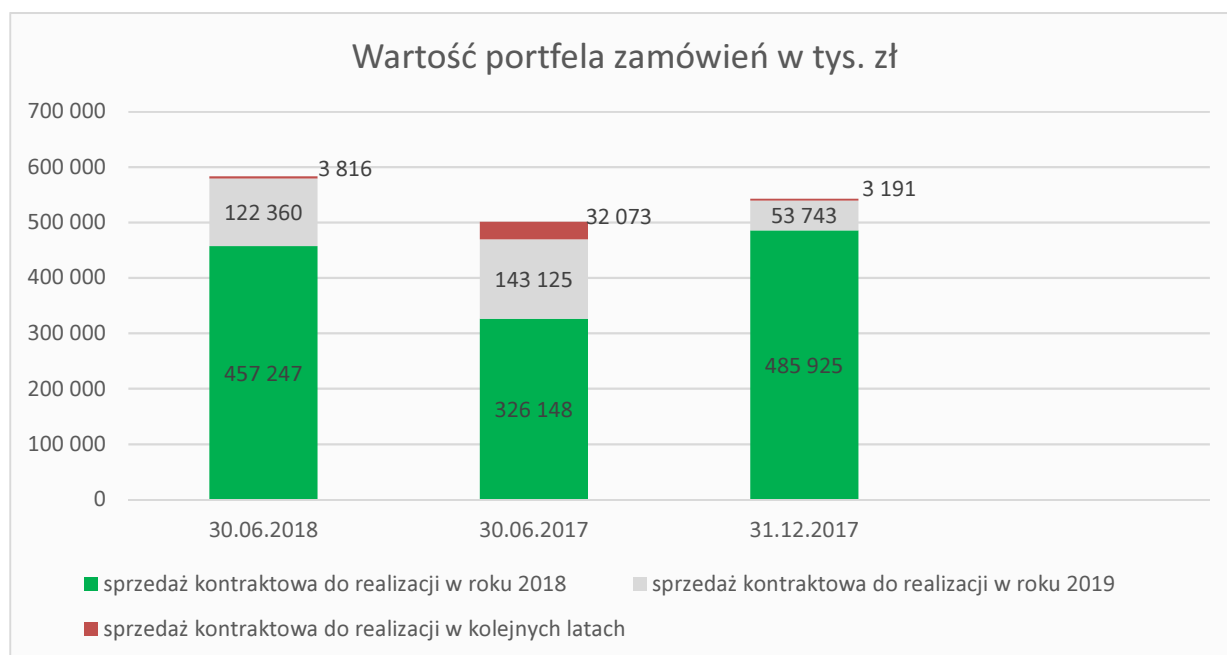
Jednocześnie Grupa rozwija i zwiększa udział przychodów z tytułu kompleksowego wykonawstwa projektów budowlanych, uwzględniającego nowoczesne technologie, głównie w segmentach uznanych jako docelowe Grupy.

4. 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

4.1. PORTFEL ZAMÓWIEŃ

Na dzień 30 czerwca 2018 wartość portfela zamówień dla sprzedaży kontraktowej wyniosła 583.423 tys. zł.

Grupa systematycznie buduje silny i zdywersyfikowany portfel zamówień (backlog), który wypełni produkcję w kolejnych okresach. Zawiera on zagregowaną wartość podpisanych kontraktów dla Grupy Pekabex, które zostały zawarte do dnia bilansowego i są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Backlog nie uwzględnia kontraktów planowanych i jeszcze nie zawartych. Wartości portfela zamówień w rozbięciu na poszczególne okresy / lata wynikają z harmonogramów płatności wskazanych w kontraktach i zakładają terminową realizację kontraktów.



4.2. REALIZACJA INWESTYCJI „JASIELSKA”

W IV kwartale 2017 roku Spółka z Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. - Pekabex Development Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową przy ul. Jasielskiej 9 w Poznaniu oznaczoną nr działki 14/4 o powierzchni 0,8468 ha dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi pod oznaczeniem PO1P/00115614/0za cenę 3.500.000 zł netto. Z dniem 16 marca 2018 roku Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany przedstawiony przez spółkę oraz udzielającą pozwolenie na budowę. Spółka rozpoczęła realizację projektu pilotażowego, polegającego na wybudowaniu 6 budynków we technologii prefabrykacji.

Z dniem 19 kwietnia 2018 roku spółka Pekabex Development Sp. z o.o. podpisała z bankiem BGŻ BnP Paribas umowę o kredyt nieodnawialny w walucie polskiej, na podstawie której Bank udzielił spółce kredytu inwestycyjnego w kwocie 13.200.000 zł. Celem kredytu jest finansowanie pierwszego etapu realizacji projektu budowlanego polegającego na budowie 2 bloków mieszkalnych na nieruchomości w Poznaniu przy ul. Jasielskiej 9. Okres wykorzystania kredytu upływa 30.06.2019 roku. Zgodnie z ustaleniami kredyt zostanie spłacony do dnia 30.04.2021 roku.



W obecnym, pierwszym etapie spółka buduje dwa budynki. Planowane zakończenie tego etapu to pierwsza połowa 2019 roku. Sukces projektu znacznie ułatwi promocję i zastosowanie technologii prefabrykowanej w budownictwie mieszkaniowym na szerszą skalę, zarówno w potencjalnych projektach własnych, gdzie grupa Pekabex występowałaby jako inwestor jak i we współpracy z deweloperami, gdzie Pekabex byłby wykonawcą konstrukcji prefabrykowanej. Tym samym Grupa wykorzystuje doświadczenie zdobyte na rynku skandynawskim i zwiększa skalę działalności, wchodząc na dynamiczny i perspektywiczny rynek mieszkań oferując technologię mało w Polsce obecnie stosowaną, jednakże, biorąc pod uwagę głównie rosnące koszty pracy, bardzo obiecującą.

Spółka rozpoczęła sprzedaż 56 mieszkań z pierwszego etapu w połowie marca; do dnia publikacji raportu półrocznego spółka podpisała 32 umowy, w tym 17 umów developerskich w formie aktu notarialnego oraz 15 umów rezerwacyjnych. Dla klientów szczególnie ważny jest krótki okres budowy i to, że w przyszłym roku już będą mogli zamieszkać.

4.3. ZNACZĄCE KONTRAKTY BUDOWLANE PODPISANE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Spółka z Grupy Pekabex S.A. zawarła w pierwszym półroczu 2018 roku oraz po dacie bilansowej 30 czerwca 2018 roku znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.

- Z dniem 2 lutego 2018 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła umowę ze spółką Accolade PL VII Sp. z o.o., której przedmiotem jest budowa hal BU01, BU02 (Faza 1) oraz hali BU03 (Faza 2) wraz z drogą dojazdową i infrastrukturą towarzyszącą (przedłużenie oraz



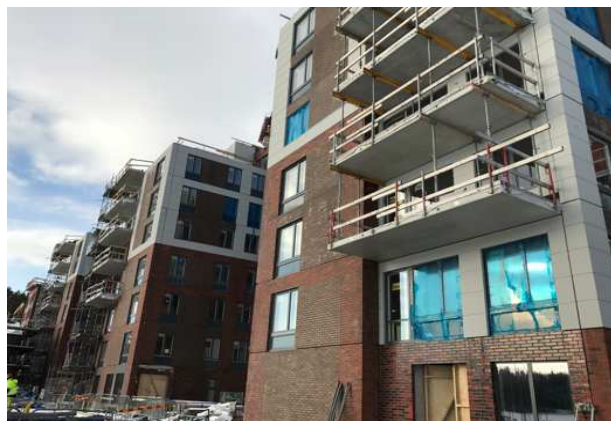
przebudowa ulicy Aksamitnej), innych budynków oraz wykonanie robót towarzyszących, związanych z zagospodarowaniem terenu w ramach inwestycji o nazwie „Panattoni Park Białystok w Białymstoku. Wynagrodzenie ryczałtowe należne spółce Pekabex Bet S.A. za wykonanie kontraktu wynosi 15 528 720,87 euro netto. Wartość Planowany termin zakończenia robót to 29 września 2018 roku.

- Z dniem 13 lutego 2018 roku spółka Pekabex BET S.A. zawarła ze spółką Skanska Sverige AB z siedzibą w Szwecji dwie umowy: (i) umowę dostawy (Umowa 1), której przedmiotem jest dostawa elementów prefabrykowanych dla inwestycji Epic w Malmö, w Szwecji oraz (ii) umowę dostawy (Umowa 2), której przedmiotem jest dostawa elementów prefabrykowanych dla inwestycji Finnboda Tradgardar w Nacka, w Szwecji. Wynagrodzenie należne spółce Pekabex Bet S.A. z tytułu realizacji Umowy 1 określono w umowie na 7.600.000 zł netto. Dostawy rozpoczęły się w 8 tygodniu 2018 roku. Wynagrodzenie należne spółce Pekabex Bet S.A. z tytułu realizacji Umowy 2 określono na 16.265.000 zł netto. Dostawy rozpoczęły się w 26 tygodniu 2018 roku.



- Z dniem 14 lutego 2018 roku spółka Pekabex BET S.A. zawarła ze spółką Skanska Sverige AB z siedzibą w Szwecji umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest dostawa i montaż konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Kaj 306 w Malmö, w Szwecji. Wynagrodzenie należne spółce Pekabex Bet S.A. z tytułu realizacji Umowy zostało ustalone na 16.341.693 zł netto. Pekabex Bet S.A. planuje rozpoczęcie montażu elementów w dniu 25 czerwca 2018 roku i jego zakończenie w czerwcu 2019 roku.
- Z dniem 19 marca 2018 roku spółka Pekabex BET S.A. podpisała list intencyjny ze spółką Panattoni Development Europe Sp. z o.o. (z siedzibą w Warszawie) na generalne wykonawstwo zadania inwestycyjnego - budowy dwóch hal w ramach Panattoni Park Kielce w Kielcach wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Wartość przedmiotu w/w inwestycji to 12.150.000 euro netto. Planowany termin zakończenia inwestycji to 15 września 2018 roku. Zawarcie listu intencyjnego poprzedziło negocjacje w przedmiocie umowy na wykonanie w/w inwestycji. Z dniem 8 czerwca 2018 roku spółka Pekabex BET S.A. podpisała ze spółką Accolade PL XI Sp. z o.o. umowę, której przedmiotem jest budowa Hali magazynowej AB (etap I) wraz z trzykondygnacyjnym budynkiem biurowym, niezbędną infrastrukturą zewnętrzną i pomieszczeniami technicznymi w ramach inwestycji o nazwie „Panattoni Park Kielce” w Kielcach. Wynagrodzenie ryczałtowe należne spółce Pekabex Bet S.A. za wykonanie umowy wynosi 12.150.000 euro netto. Strony wskazały termin 15 września 2018 roku jako dzień zakończenia robót, w tym uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

- Z dniem 12 kwietnia 2018 roku spółka Pekabex BET S.A. podpisała ze spółką NCC Sverige AB z siedzibą w Szwecji umowę, której przedmiotem jest dostawa konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Tollare Terrass w Sztokholmie, w Szwecji. Wynagrodzenie należne spółce Pekabex Bet S.A. za realizację kompletnego zakresu przedmiotu Umowy zostało określone na kwotę 20.089.131 zł netto. Przedmiot Umowy zostanie wykonany etapowo, zgodnie z ustalonym przez strony harmonogramem, przy czym zakończenie dostaw planowane jest na maj 2019 roku.



- Z dniem 23 kwietnia 2018 roku spółka Pekabex BET S.A. zawarła ze spółką Skanska Sverige AB z siedzibą w Szwecji warunkową umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest dostawa i montaż konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Limhams Sjostad-Cementen kv A w Malmö, w Szwecji. Warunkiem wykonania Umowy było uzyskanie niezbędnych pozwoleń przez inwestora do dnia 30 maja 2018 roku. Warunek został spełniony w dniu 2 maja 2018 roku. Wynagrodzenie należne spółce Pekabex Bet S.A. z tytułu realizacji Umowy określono na 16.900.000 zł netto. Pekabex Bet S.A. rozpocznie montaż elementów w 45 tygodniu 2018 roku zaś prace montażowe zaplanowano na okres 39 tygodni.
- Z dniem 27 kwietnia 2018 roku spółka Pekabex BET S.A. zawarła ze spółką Skanska Sverige AB z siedzibą w Szwecji warunkową umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest projektowanie, produkcja, dostawa oraz montaż konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji Kvibergs Angar – Residential Buildings w

Goteborg, w Szwecji. Wynagrodzenie należne spółce Pekabex Bet S.A. z tytułu realizacji umowy określono na 31.335.693,00 zł łącznie. Przedmiot umowy składa się z trzech etapów. Pierwszy etap jest wart 9 842.349 zł, drugi 11.094.802 zł, zaś trzeci 10.398.542 zł netto. Warunkiem rozpoczęcia przez Pekabex Bet S.A. prac nad każdym etapem jest otrzymanie przez niego zamówienia. Pekabex Bet S.A. otrzymał już zamówienie do rozpoczęcia prac dla pierwszego etapu. Pekabex Bet S.A. będzie prowadził prace zgodnie z ustalonym przez strony harmonogramem.

Z dniem 3 lipca 2018 roku Pekabex Bet S.A. powziął wiadomość o braku zamówienia dla kolejnego drugiego etapu umowy z firmą Skanska Sverige AB o której Emitent podał informację w raporcie bieżącym z dnia 27 kwietnia 2018 roku. Zgodnie z treścią ww. umowy, Pekabex Bet S.A. powinien otrzymać zamówienie do rozpoczęcia prac nad drugim etapem do dnia 6 lipca 2018 roku, tymczasem, w dniu 3 lipca 2018 roku spółka Skanska Sverige AB poinformowała o tym, iż nie zostały osiągnięte zakładane cele sprzedażowe, a więc Zamawiający nie jest w stanie wysłać zamówienia dla rozpoczęcia prac nad drugim etapem w terminie do 6 lipca 2018 roku.

- Z dniem 23 maja 2018 roku spółka Pekabex BET S.A. zawarła ze spółką Prologis Poland XLIII sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o wzniesienie budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów, jak również zapewnienie infrastruktury technicznej w ramach inwestycji o nazwie „Centrum Dystrybucji DC1 w Prologis Park Poznań III”. Zaplanowano, że przedmiot umowy zostanie wykonany w terminie do dnia 31 października 2018 roku. Wynagrodzenie ryczałtowe należne Pekabex BET S.A. za wykonanie przedmiotu Umowy zostało ustalone na kwotę 7.138.360 euro netto.
- Z dniem 25 maja 2018 roku spółka Pekabex BET S.A. podpisała list intencyjny ze spółką Panattoni Development Europe sp. z o.o. na generalne wykonawstwo zadania inwestycyjnego budowy dwóch hal zlokalizowanych w Starym Sękocinie wraz z pomieszczeniami biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Wartość przedmiotu w/w inwestycji to 15.500.000 euro netto. Przewidziany przez strony listu termin zakończenia inwestycji to 23 grudnia 2018 roku.
Po dniu bilansowym spółka Pekabex BET S.A. podpisała ze spółką PDC Industrial Center umowę, której przedmiotem jest wybudowanie budynków magazynowo-logistycznych z pomieszczeniami technicznymi i biurowymi obejmującymi infrastrukturę, drogi i parkingi itp., położonych w m. Sękocin Stary, gmina Raszyn. Wynagrodzenie ryczałtowe należne spółce Pekabex Bet S.A. za wykonanie Umowy wynosi 15 530.000 euro netto. Strony wskazały datę 23 grudnia 2018 roku jako dzień zakończenia robót, w tym uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
- Z dniem 10 lipca 2018 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła ze spółką Metrix Metal Sp. z o.o. umowę o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest budowa hali produkcyjno-magazynowej, obiektu socjalno-biurowego i magazynu wraz z wewnętrznym układem drogowym, parkingiem i niezbędną infrastrukturą techniczną w Tczewie. Realizacja inwestycji będzie następowała w dwóch etapach, opisanych w „Zakresie Rzeczowo – Finansowym” załączonym do umowy. Jednakże, Metrix Metal Sp. z o.o. jest uprawniony do rezygnacji z realizacji etapu II, chyba że złoży oświadczenie o kontynuowaniu Inwestycji. Niezłożenie oświadczenie o kontynuowaniu Inwestycji do dnia 3 stycznia 2019 roku oznacza rezygnację przez Zamawiającego z realizacji etapu II. Etap I Inwestycji zakończony zostanie do dnia 28 lutego 2019 r., zaś zakończenie Inwestycji tj. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Inwestycji do dnia 31 lipca 2019 roku. Wynagrodzenie ryczałtowe należne spółce Pekabex Bet S.A. za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 20.605.687,14 zł netto, w tym za etap I – 12.332.173,01 zł netto, zaś za etap II – 8 273 514,13 zł netto.
- Z dniem 29 sierpnia 2018 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała list intencyjny ze spółką Panattoni Development Europe sp. z o.o. na generalne wykonawstwo zadania inwestycyjnego budowy dwóch hal zlokalizowanych w Kielcach wraz z pomieszczeniami biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Wartość przedmiotu Inwestycji to 6.500.000 euro netto. Termin zakończenia Inwestycji to 28 marca 2019 roku.



5. Opis podstawowych czynników zagrożeń i ryzyka

Grupa jest narażona na ryzyka związane z prowadzoną działalnością, którymi zarządza, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, ryzykiem kredytowym oraz ryzykiem utraty płynności. Poniżej przedstawiono podstawowe czynniki ryzyka charakterystycznych dla Grupy Pekabex. Pełna tabela została zaprezentowana w sprawozdaniu Zarządu z działalności za 2017 roku.

Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
<i>Ryzyko błędu inżynierskiego</i>		
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 rozbiórką obiektu.	4	Dokładanie staranności przy wyborze kadry inżynierskiej z odpowiednimi uprawnieniami i doświadczeniem oraz ciągle doszkalanie się projektantów powoduje że ryzyko w Grupie jest ograniczane. Dodatkowo, Grupa stosuje wewnętrzne procedury kontroli jakości.
<i>Ryzyko wystąpienia wypadków przy pracy</i>		
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 bezpośrednio maszyny i urządzenia zarówno w zakładach produkcyjnych jak również 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 w obszarze produkcji – otrzymuje odzież ochronną i środki ochrony indywidualnej. Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko i dostosowuje swoje potrzeby do wymogów operacyjnych.
<i>Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną</i>		
Na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych i osiągnięte przez nią wyniki finansowe oddziałują między innymi czynniki makroekonomiczne, których skutki są niezależne od działań Grupy. Do tych czynników zaliczyć można: stopień stabilizacji 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 działalności Grupy, może zostać spowolniony ze względu na m.in. 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 działalności 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 a 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2018 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)



Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
<i>Ryzyko związane z charakterem działalności budowlanej</i>		
<p>Działalność budowlana opiera się na realizacji jednostkowych kontraktów, a osiągnięte 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) potencjalnymi brakami lub błędami w przygotowanej przez zamawiającego dokumentacji projektowej; (ii) wykraczającymi poza dopuszczone prawem terminy 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.</p>	3	Grupa dokłada starań aby w zawieranych umowach znalazły się zapisy sankcjonujące sytuacje niekorzystne dla Grupy, jednocześnie zatrudniając specjalistów i wysokowykwalifikowaną kadrę branżową
<i>Ryzyko związane z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi ze strony kontrahentów</i>		
<p>Spółki z Grupy realizują zamówienia oraz projekty budowlane dla różnorodnego grona odbiorców na podstawie właściwych kontraktów. Kontrakty te 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 rzecz kontrahentów kar umownych, zwyczajowo zawieranych w umowach zawieranych przez spółki z Grupy. Powyższe może przyczynić się do zmniejszenia rentowności danego kontraktu, a w konsekwencji może wywrzeć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy.</p> <p>Ponadto niewykonanie lub nienależyte wykonanie kontraktów dotyczących takich projektów lub zaistnienie innych zdarzeń powodujących odpowiedzialność po stronie spółek z Grupy z tytułu takich kontraktów powoduje ryzyko podniesienia przeciwko spółkom z Grupy istotnych roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu kar umownych. Nie można również wykluczyć, że powstanie takich roszczeń może spowodować utratę tego rodzaju 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.</p>	3	Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji jak również realizacji kontraktów. Stosowane działania powodują że reakcja na zaistniałe zdarzenie jest podejmowana niezwłocznie.
<i>Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości wykonywanych produktów</i>		
<p>W związku z realizowanymi przez spółki z Grupy produktami 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 z tego tytułu, co może skutkować dodatkowymi kosztami, a w konsekwencji mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Omawiane ryzyko w zakresie wytwarzanych przez Grupę konstrukcji prefabrykowanych jest niższe niż w przypadku realizacji usług kompleksowych.</p>	3	Grupa stosuje wewnętrzne procedury kontroli jakości i realizacji kontraktów (w tym dobór odpowiednich, zaufanych, podwykonawców. Poziom usterkowości prefabrykatów jest bardzo niski w stosunku do budownictwa tradycyjnego. Wyodrębniony został również w Grupie dział zajmujący się obsługą pokontraktową, który na bieżąco reaguje na ewentualne uwagi zamawiającego.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2018 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)



Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
<p><i>Ryzyko związane z niewypłacalnością kontrahentów</i></p> <p>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.</p>	3	<p>Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Kredyt kupiecki otrzymują sprawdzeni kontrahenci, a sprzedaż produktów nowym klientom w większości przypadków dokonywana jest na podstawie dodatkowych zabezpieczeń w postaci: zaliczek, weksli jak również przedpłat, gwarancji bankowych oraz gwarancji i poręczeń korporacyjnych. Ponadto, większość kontrahentów posiadających kredyt kupiecki w kontraktach posiada zastrzeżenie prawa własności dostarczanych elementów prefabrykowanych do czasu zapłaty należności.</p>
<p><i>Ryzyko kredytowe</i></p> <p>Istnieje możliwość niedostatecznego monitoringu zaległości klientów oraz wierzycieli. Stosowana analiza indywidualnego ryzyka kredytowego lub w ramach poszczególnych klas aktywów, określonych ze względu na ryzyko, może przeszacować lub nie doszacować realny poziom ryzyka.</p>	3	<p>Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez ocenę i monitoring kondycji finansowej kontrahentów, stosowanie zabezpieczeń wierzytelności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania. Ponadto w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Grupa stara się dokonywać transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.</p>
<p><i>Ryzyko związane z gwarancjami</i></p> <p>W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą spółki z Grupy zlecają towarzystwom ubezpieczeniowym oraz bankom wystawienie 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 spółek z Grupy. W przypadku zaspokojenia 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 na rzecz beneficjenta gwarancji 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 swe roszczenia poprzez realizację wskazanych w umowach zabezpieczeń ustanowionych przez spółki z Grupy.</p>	3	<p>Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji jak również realizacji kontraktów. Stosowane działania powodują że reakcja na zaistniałe zdarzenie jest podejmowana niezwłocznie.</p>

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2018 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)



Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
<p><i>Ryzyko związane z możliwością naruszenia zobowiązań z umów finansowych przez spółki z Grupy</i></p> <p>Umowy finansowe zawierane w ramach działalności gospodarczej przez Spółki z Grupy nakładają na spółki z Grupy zobowiązania m.in. do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz do przekazywania informacji m.in. dotyczących sytuacji finansowej spółek z Grupy. Niedotrzymanie tych zobowiązań oraz naruszenie zakazów może skutkować naruszeniem postanowień umowy i obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto podmiot finansujący może także 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.</p>	3	Grupa stosuje procedury wewnętrzne monitoringu zobowiązań Grupy wynikających z zawartych umów finansowych i terminowo realizuje zobowiązania z nich wypływające. Grupa na bieżąco monitoruje i dostosowuje politykę finansową do potrzeb operacyjnych Grupy.
<p><i>Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej</i></p> <p>Polisy ubezpieczeniowe, które Grupa posiada, mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi ryzykami i stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Niektóre rodzaje ubezpieczeń mogą okazać się w ogóle niedostępne bądź niedostępne w komercyjnie uzasadnionych warunkach. Wobec powyższego ochrona ubezpieczeniowa, jaką Grupa posiada, może nie być wystarczająca dla pełnej rekompensaty poniesionych strat. Istnieje ponadto wiele rodzajów ryzyka ogólnie związanego z katastrofami, w szczególności powodziami, huraganami, atakami terrorystycznymi lub wojnami, których ubezpieczenie może być niemożliwe lub komercyjnie nieuzasadnione. 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 znaczące straty lub szkody, za które uzyskanie pełnego lub jakiegokolwiek odszkodowania może okazać się niemożliwe. W konsekwencji Grupa może nie być objęta wystarczającą ochroną ubezpieczeniową przed wszystkimi szkodami, jakie może ponieść. Grupa nie może także zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej.</p>	2	Grupa okresowo weryfikuje poziom ochrony ubezpieczeniowej jak również 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.
<p><i>Ryzyko związane z położeniem zakładu w Poznaniu w pobliżu zabudowy jednorodzinnej i prowadzonymi postępowaniami w związku z ustalaniem dopuszczalnego poziomu hałasu</i></p> <p>Jedna ze spółek z Grupy - Pekabex Bet jest stroną postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia dopuszczalnego maksymalnego poziomu hałasu emitowanego do środowiska przez zakład w Poznaniu. Spółka była już stroną podobnego postępowania, gdzie wskutek wniesienia przez Pekabex Bet środków odwoławczych od niekorzystnych rozstrzygnięć organów administracji określających dopuszczalny poziom hałasu, a także skargi kasacyjnej od wyroku sądu administracyjnego w Poznaniu, decyzja została uchylona. Grupa nie może wykluczyć, że w obecnym, nowym postępowaniu zapadnie uprawomocnione rozstrzygnięcie niekorzystne dla Pekabex Bet. W takim przypadku Pekabex Bet będzie zobowiązana do przestrzegania ustalonych dla niej 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 emisji hałasu określonego w decyzji Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska może nałożyć na Pekabex Bet karę grzywny, a w szczególnych sytuacjach tj. zagrożenia życia lub zdrowia, pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach, może wstrzymać działalność zakładu w zakresie niezbędnym do zapobieżenia pogarszania stanu środowiska. Powyższe może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.</p>	4	Grupa, w przypadkach gdzie to możliwe, ogranicza poziom emisji hałasu poprzez zastosowanie 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 jak również pracowników firm zewnętrznych o zapobieganiu uciążliwości dla otoczenia. Grupa planuje inwestycje mające na celu zmniejszenie emitowanego hałasu.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2018 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)



Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
<p><i>Ryzyko utraty płynności</i></p> <p>Grupa, jak każdy podmiot gospodarczy, jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych</p>	2	<p>Grupa aktywnie zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności zarówno należności jak i zobowiązań oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę, na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.</p>
<p><i>Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników</i></p> <p>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. Grupa może mieć trudności z pozyskaniem wykwalifikowanej kadry pracowniczej posiadającej odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Utrata odpowiednio wykwalifikowanej kadry może znacząco opóźnić lub uniemożliwić realizację strategii Grupy oraz ograniczyć możliwości Grupy do realizacji poszczególnych projektów. Ponadto, w przypadku gdy Grupa straci lub nie będzie w stanie zatrudnić niezbędnych wykwalifikowanych specjalistów, niedobór pracowników może mieć niekorzystny wpływ na jej zdolność do efektywnego zarządzania realizacją jej strategii i jej działalnością. Grupa może być także zmuszona do zaproponowania wyższego wynagrodzenia i zaoferowania dodatkowych świadczeń w celu znalezienia i 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 pozyskaniu pracowników. 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.</p>
<p><i>Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników</i></p> <p>Sukces Grupy uzależniony jest od działalności kluczowych pracowników, w tym kadry zarządzającej. Wskazane wyżej 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 to ryzyko poprzez budowanie długoterminowych więzi z pracownikami oraz zapewnianie atrakcyjnego środowiska pracy. Status spółki jako spółki publicznej notowanej na GPW powinien dodatkowo wpływać na budowanie dobrego wizerunku Spółki</p>
<p><i>Ryzyko związane z pracownikami świadczącymi pracę w Niemczech</i></p> <p>Pekabex Pref zatrudnia polskich pracowników i deleguje ich do Niemiec w celu wykonywania pracy na rzecz klientów Oddziału w Niemczech. Pracownicy ci rozliczani są zgodnie z zasadami obowiązującymi pracownikami czasowo delegowanymi 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 w Niemczech, mogą wiązać się z ryzykiem uznania, że ich stałym miejscem pracy są Niemcy, a przepisy o delegowaniu nie mają w ich przypadku zastosowania. Dodatkowo nie można wykluczyć także ryzyka, iż Spółka może być objęta układami zbiorowymi pracy mającymi zastosowanie w Niemczech do pracowników branży budowlanej, co z kolei rodzi ryzyko roszczeń pracowników o ukształtowanie ich warunków pracy i płacy zgodnie z postanowieniami powyższych układów zbiorowych.</p>	3	<p>Na dzień sprawozdania, zgodnie z najlepszą wiedzą Grupy, nie istnieją podstawy kwestionowania praktyki przyjętej przez Grupę. Status spółki jako spółki publicznej notowanej na GPW powinien dodatkowo ograniczać powyższe ryzyko poprzez budowanie dobrego wizerunku Spółki.</p>

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2018 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)



Opis ryzyka	Istotność (1-5)	Przeciwdziałanie
<i>Ryzyko związane z ochroną środowiska</i>		
<p>Przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska w Polsce nakładają na właścicieli zobowiązania do 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 r., a także szkody, które zostały spowodowane działaniami, zakończonymi przed dniem 30 kwietnia 2007 r.) na terenach, których podmiotem władającym są spółki z Grupy, spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do przeprowadzenia remediacji gruntu, bez względu na to, kto był sprawcą szkody i kiedy została ona wyrządzona, a koszty ewentualnego usunięcia zanieczyszczenia lub remediacji mogą okazać się znaczące.</p>	2	<p>W ocenie Grupy ryzyko wystąpienia wskazanego ryzyka 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.</p>
<i>Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacją, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy</i>		
<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 podjąć działania dostosowawcze, co może skutkować powstaniem znaczących kosztów wymuszonych okolicznościami związanymi z dostosowaniem się do nowych przepisów oraz kosztów związanych 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 spółki z Grupy. Nie można także wykluczyć ryzyka, 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 organy podatkowe 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 zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami. Odmienne interpretacje umów o unikaniu podwójnego opodatkowania dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany tychże umów, mogą również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy. W 2017r. zostały wprowadzone również przepisy dotyczące odwrotnego obciążenia podatkiem VAT dotyczące wskazanych rodzajów usług budowlanych. W związku z brakiem praktyki i orzecznictwa dotyczącego stosowania nowych przepisów istnieje ryzyko dokonania błędnej interpretacji przez spółki z Grupy a w konsekwencji wystawienia faktur obciążonych niewłaściwą stawką podatku VAT i koniecznością dokonywania korekt i ewentualnych zwrotów niedoszycowanego podatku.</p>	4	<p>Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz monitorowanie na bieżąco zmian przepisów prawa oraz orzecznictwa współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi oraz występuje o interpretacje indywidualne.</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 najslabszym 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 2018 roku nie zostały wypowiedziane umowy kredytu. Grupa podpisała nową umowę kredytu oraz aneks do istniejącej umowy j/n.

Podpisanie umowy o kredyt inwestycyjny

Z dniem 19 kwietnia 2018 roku Spółka Pekabex Development Sp. z o.o. podpisała z bankiem BGŻ BnP Paribas umowę o kredyt nieodnawialny w walucie polskiej, na podstawie której udzieliła spółce kredytu inwestycyjnego w kwocie 13.200 tys. zł. Celem kredytu jest finansowanie realizacji projektu budowlanego polegającego na budowie 2 bloków mieszkalnych na nieruchomości w Poznaniu przy ul. Jasielskiej 9. Okres wykorzystania kredytu upływa 30.06.2019 roku. Zgodnie z ustaleniami kredyt zostanie spłacony do dnia 30.04.2021 roku. Kredyt zostanie udostępniony w transzach w zależności od postępu robót. Zabezpieczenia spłaty należności Banku stanowią: (i) weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową, (ii) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez Emitenta oraz jego spółki zależne: Pekabex Bet S.A., Pekabex Pref S.A., Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o. oraz Pekabex Inwestycje II S.A. do wysokości 15.000 tys. zł, (iii) hipoteka umowna do sumy 19.800 tys. zł, ustanowiona na nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Jasielskiej 9, która stanowi własność Kredytobiorcy (iv) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku dotyczącej Nieruchomości (rozpoczętej budowy) do wysokości sumy ubezpieczenia, przy czym suma ubezpieczenia nie może być mniejsza niż kwota uruchomionego kredytu, (v) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku dotyczącej Nieruchomości (gotowych budynków) do wysokości sumy ubezpieczenia, przy czym suma ubezpieczenia nie może być mniejsza niż kwota uruchomionego kredytu.

Zawarcie aneksu do umowy limitu kredytowego wielocelowego przez spółkę zależną

Z dniem 10 maja 2018 roku spółka zależna od Emitenta – Pekabex Bet S.A. podpisał aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna. Aneks zwiększa limit kredytowy do kwoty 40.000 tys. zł, z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 10.000 tys. zł, kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 15.000 tys. zł oraz gwarancje bankowe w obrocie krajowym i zagranicznym wystawione na zabezpieczenie zobowiązań Kredytobiorcy lub Kokoszki Prefabrykacja S.A., spółki zależnej od Emitenta, do kwoty 40.000 tys. zł, przy czym kwota gwarancji wystawianych na zabezpieczenie zobowiązań Kokoszki Prefabrykacja S.A. nie może przekroczyć 2,5% wartości limitu.

W związku z powyższym doszło do zwiększenia następujących zabezpieczeń zobowiązań Kredytobiorcy wynikających z Umowy oraz zawartego aneksu: (i) hipoteka umowna łączna ustanowiona na prawie własności nieruchomości należącej do Kokoszki Prefabrykacja S.A. położona w Gdańsku oraz na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości, położonych w Gdańsku została zwiększona do kwoty 101.480 tys. zł, (ii) najwyższa suma zabezpieczenia zastawu rejestrowego ustanowionego na mieniu ruchomym stanowiącym własność Kokoszki Prefabrykacja S.A., który obejmuje środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, a także te środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, które Kokoszki Prefabrykacja S.A. nabędzie po dacie zawarcia umowy zastawniczej, została zwiększona do kwoty 101.480 tys. zł, (iii) najwyższa suma zabezpieczenia zastawu rejestrowego ustanowionego na mieniu ruchomym stanowiącym własność Kredytobiorcy zbiorze rzeczy ruchomych oznaczonych, co do gatunku tj. zapasach magazynowych, zlokalizowanych na nieruchomościach, o których mowa powyżej, została zwiększona do kwoty 101.480 tys. zł, (iv) w związku ze zwiększeniem kwoty limitu kredytowego, Kredytobiorca jako wystawca weksla, a także Emitent jako poręczyciel wekslowy złożyli nowe, deklaracje wystawcy weksla oraz deklaracje poręczyciela wekslowego.

Równocześnie, w związku z podpisaniem aneksu, wierzytelności wynikające z wcześniej zawartych umów przelewu wierzytelności nieruchomości wskazanych w pkt (i), mienia ruchomego wskazanego w pkt (ii) oraz zapasów wskazanych w pkt (iii) uległy odpowiedniemu zwiększeniu do kwoty 40.000.000 zł.

Ponadto, Kredytobiorca złożył notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń Banku wynikających z Umowy w trybie art. 777§1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 68.000 tys. zł, a Bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 6 marca 2029 roku.

Jednocześnie, w związku z tym, iż zabezpieczenia wynikające z powyższej umowy i aneksu zabezpieczają jednocześnie umowę kredytu inwestycyjnego w spółce Kokoszki Prefabrykacja S.A., spółka ta podpisała aneks zwiększający odpowiednio wartość zabezpieczeń wynikających z tej umowy.

9. Pozostałe informacje

Ocena nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

W pierwszym półroczu 2018 r. nie wystąpiły zdarzenia nietypowe.

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

Grupa nie publikowała prognoz finansowych.

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

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

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

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

Sprawy sporne i sądowe

Istotne sprawy sporne i sądowe będące w toku w 2018 roku zostały przedstawione w nocie 20 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

W 2018 roku Emitent ani jednostki od niego zależne nie zawarły istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Przychody i koszty zrealizowane przez Emitenta i Grupę w transakcjach z podmiotami powiązаныmi w 2018 roku oraz stan zobowiązań i należności na dzień 30 czerwca 2018 roku wobec podmiotów powiązanych zostały przedstawione w dodatkowych informacjach odpowiednio do jednostkowego i skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego.

Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

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

Poznań, 7 września 2018 roku

Robert Jędrzejowski,
Prezes Zarządu

Przemysław Borek,
Wiceprezes Zarządu

Beata Żaczek,
Wiceprezes Zarządu