



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.
za pierwsze półrocze 2026 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.....	6
2. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA I SYTUACJI FINANSOWO – EKONOMICZNEJ	10
WYNIKI OSIĄGNIĘTE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2026 ROKU	10
ZNACZĄCE KONTRAKTY BUDOWLANE PODPISANE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM I PO DACIE BILANSOWEJ	16
3. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENT	17
3.1. PORTFEL ZAMÓWIEŃ	17
3.2. INWESTYCJE I PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ	18
4. POZOSTAŁE CZYNNIKI I ZDARZENIA KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	23
5. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW ZAGROZEŃ I RYZYKA	27
6. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE.....	32
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).....	32
8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	33
9. POZOSTAŁE INFORMACJE	33

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 2026 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 jedną z największych grup budowlanych w Europie Środkowo-Wschodniej oraz największym i najbardziej doświadczonym producentem prefabrykatów betonowych. Grupa Pekabex posiada sześć zakładów produkcyjnych: pięć na terenie Polski oraz jeden na terenie Niemiec. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref oraz oddziały na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim na terenie Polski, Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. Projekty deweloperskie w zakresie budowy obiektów mieszkalnych, realizowane jako inwestycje własne Grupy, prowadzone są w Polsce i Niemczech. W skład Grupy Pekabex wchodzi również spółka prawa szwedzkiego i prawa niemieckiego realizujące projekty w formule generalnego wykonawstwa oraz spółka celowa prawa niemieckiego dedykowana do projektów deweloperskich mieszkaniowych, a także spółka na prawie brytyjskim przeznaczona do realizacji kontraktów budowlanych w zakresie dostaw i montażu. Obecnie działalność Grupy Pekabex koncentruje się na trzech głównych działalnościach biznesowych: prefabrykacja, generalne wykonawstwo inwestycji oraz działalności deweloperska.

Prefabrykacja

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

Produkcja elementów odbywa się w zakładach Grupy (jeden na terenie Niemiec i pięć na terenie Polski) w tym w Gdańsku, gdzie Grupa wybudowała jeden z najnowocześniejszych zakładów elementów prefabrykowanych w Europie. Odbywa się w nim w pełni zautomatyzowana produkcja stropów filigranowych, ścian z podwójnego filigranu oraz ścian pełnych. Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane, dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności i rozpiętości.

Ważną cechą prefabrykacji jest wysoka odporność ogniowa o klasie do R240, co pozwala na możliwość rezygnacji ze stosowania powłok ochronnych lub zabudowy elementów. Konstrukcje z prefabrykatów betonowych charakteryzują się zdecydowanie większą odpornością pożarową niż stalowe. W czasie pożaru, gdzie temperatura może przekraczać 700°C wytrzymałość stali obniża się tak bardzo, że wykonane z niej belki silnie się wyginają i nie są w stanie przenieść nawet ciężaru własnego stropu, tracąc swoją nośność. Beton jest materiałem niepalnym, który dobrze chroni stalowe pręty zbrojeniowe przed działaniem wysokiej temperatury przez co konstrukcje z prefabrykatów betonowych zwiększają bezpieczeństwo pożarowe i pozwalają zachować nośności w warunkach wysokich temperatur. Ma to podstawowe znaczenie dla stabilności całego budynku, co przekłada się na możliwość przeprowadzenia bezpiecznej ewakuacji ludzi oraz na sprawną pracę służb ratowniczych, ogranicza także skalę zniszczeń i rozprzestrzenianie się pożaru. Cechy jakościowe elementów sprawiają, że konstrukcje z prefabrykatów betonowych znajdują zastosowanie nawet przy budowie hal wielkopowierzchniowych w takich branżach jak przemysł naftowy i gazowy.

W kontekście zmian klimatycznych szczególnie istotne są także trudne warunki środowiskowe, na jakie mogą być narażone budynki, wynikające z coraz bardziej ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak ulewne deszcze, intensywne opady śniegu, porywisty wiatr, duże amplitudy temperatur. Wytrzymałość na ciężkie warunki klimatyczne to również istotna cecha budynków z prefabrykatów betonowych.

Generalne wykonawstwo inwestycji

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

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

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

W odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na hale magazynowo-logistyczne Grupa opracowała „System Hal Pekabex®”, który zawiera chronione prawem najnowsze rozwiązania konstrukcyjne, zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. „System Hal Pekabex®” wpisuje się również w rosnące zainteresowanie klientów zrównoważonym budownictwem. Dzięki zastosowanym koncepcjom technologicznym konstrukcje budynków powstające w ramach „Systemu Hal Pekabex®” mają ograniczony ślad węglowy i dodatkowo dużą nośność powierzchni dachowych, umożliwiającą montaż paneli fotowoltaicznych produkujących zieloną energię. Grupa oferuje również realizację projektów w standardzie umożliwiających certyfikację w systemach BREEAM i LEED, wpisując się z europejski trend promocji budownictwa opartego na zasadach poszanowania natury i minimalizowania negatywnych skutków ingerencji w środowisko. Ponadto, płyty prefabrykowane odznaczają się szczególną odpornością na korozję czy działanie ognia, dzięki czemu są trwałe i bezpieczne. W efekcie wydatki związane z ubezpieczeniem hal są niższe niż w przypadku kupna polisy dla obiektów wznoszonych ze stali. Niższe są też koszty konserwacji czy eksploatacji budynków żelbetowych: niższy przekrój dachu ogranicza wydatki związane z ogrzewaniem, a większa wytrzymałość elementów prefabrykowanych eliminuje konieczność odśnieżania. Ponadto trwałość żelbetu jest szacowana na 50 lat, stali zaś zaledwie na 2–15 lat. Grupa współpracowała w zakresie generalnego wykonawstwa budynków kubaturowych z największymi inwestorami parków magazynowo-logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej takimi jak MLP, Prologis, Panattoni, 7R, CTP.

Budownictwo mieszkaniowe to drugi, bardzo znaczący obszar działalności Działu Generalnego Wykonawstwa Grupy Pekabex. W perspektywie długoterminowej polski rynek mieszkaniowy będzie podlegał dalszemu rozwojowi ze względu na wciąż występujący deficyt lokali. Dodatkowo, nowoczesne rozwiązania z zakresu prefabrykacji są przyszłością rynku budowlanego, w tym również mieszkaniowego. Prognozy ekspertów branżowych wskazują, że zainteresowanie tą technologią budownictwa będzie wzrastało. W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku Grupa opracowała rozwiązanie technologiczne – „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, które umożliwia szybkie, bezpieczne oraz ekonomiczne wznoszenie budynków, które są nie tylko wygodne dla jego mieszkańców, ale również ciekawe architektonicznie. Ważnym aspektem „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, zyskującym coraz bardziej na znaczeniu, jest idea zrównoważonego budownictwa. Budynki powstające w tej technologii mają wyższą izolacyjność akustyczną i cieplną, a dzięki innowacyjnej technologii wznoszenia budynków, eksploatacja i wykorzystywanie zasobów jest bardziej efektywne, co minimalizuje wpływ na środowisko naturalne. Grupa zrealizowała w formule generalnego wykonawstwa inwestycję budowy osiedla mieszkaniowego w Toruniu przy ulicy Okólnej. Była to pierwsza inwestycja w ramach rządowego programu mieszkaniowego realizowana w technologii prefabrykacji. Poza tą inwestycją, Grupa zrealizowała także kontrakt na budowę budynków mieszkalnych we Włocławku dla spółki Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o., jak również obiekty mieszkaniowe dla prywatnych inwestorów jak Trei Real Estate, oraz obiekty typu akademiki (ostatnie dwa obiekty zrealizowane w Warszawie).

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

oraz szerokie, profesjonalne zaplecze kadrowe - to czynniki, które gwarantują Inwestorowi kompleksową obsługę w zakresie praktycznie każdej inwestycji.

Działalność deweloperska

W ramach swojej działalności Grupa Pekabex prowadzi również realizację projektów deweloperskich na własny rachunek pod marką „Pekabex Development”. Jest to trzecia linia biznesowa rozwijana przez Grupę. Obejmuje ona celowe spółki deweloperskie, które dzięki posiadanym i ciągle poszerzanym kompetencjom realizują inwestycje od pozyskania nieruchomości, realizacji obiektów, finansowania, aż do ich komercjalizacji. Pekabex Development w ramach realizowanej działalności oferuje mieszkania, apartamenty wakacyjne, domy jednorodzinne dwulokalowe, powierzchnie usługowe oraz obiekty typu hotelowego i rehabilitacyjnego. Szczegółowy opis prowadzonych inwestycji został przedstawiony w rozdziale 2 niniejszego sprawozdania.

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

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

Wyżej opisane linie biznesowe Grupy wzajemnie się uzupełniają, a dzięki kompleksowości Pekabex ma kompetencje i doświadczenie w prowadzeniu nawet najbardziej wymagających projektów. To wszystko składa się na unikatowy model biznesowy Grupy Pekabex, który umożliwił objęcie pozycji lidera w budownictwie prefabrykowanym w Polsce i otworzył drogę do ekspansji zagranicznej. Efektywność działania trzech linii biznesowych jest wspomagana przez działy operacyjne funkcjonujące w ramach Grupy, takie jak Dział Sprzedaży, Dział Projektowy, Dział Logistyki, Dział Realizacji oraz inne działy wsparcia biznesu m.in. HR, IT, Dział Prawny, Dział Finansowy czy Administracja.

Pekabex posiada własne biura projektowe, wyspecjalizowane w projektowaniu konstrukcji budynków i budowli wznoszonych z prefabrykatów betonowych. Pekabex zatrudnia wysokiej klasy inżynierów i specjalistów z międzynarodowym doświadczeniem oraz prowadzi stałą współpracę z biurami zewnętrznymi. Projekty powstające według „Systemów Pekabex” są nowoczesne, bezpieczne i ekonomiczne, a wybudowane na ich podstawie obiekty wyróżniają się w krajobrazie architektonicznym. Grupa stosuje nowatorskie rozwiązania, zgodne ze standardami polskimi oraz europejskimi. Grupa posiada własne Centrum Badań i Rozwoju (utworzone w 2017 roku), w którym powstają innowacyjne koncepcje i opracowywane są najlepsze rozwiązania budowlane i konstrukcyjne dla jej kontrahentów z uwzględnieniem oddziaływania naszych produktów na środowisko. W ramach struktury organizacyjnej Grupa utworzyła również Pekabex Engineering, jednostkę zatrudniającą wysokiej klasy inżynierów skupiających się na doskonaleniu procesów produkcyjnych w oparciu o innowacyjne rozwiązania oraz realizacji prac badawczo-rozwojowych w tym obszarze. Zarząd Grupy stawia na nowoczesne rozwiązania informatyczne i sukcesywnie buduje kompetencje Grupy w tym zakresie, mający na celu digitalizację i usprawnienie procesów produkcyjnych i operacyjnych w Grupie Pekabex.

W swojej działalności Grupa łączy kompetencje firmy produkcyjnej, inżynierskiej, budowlanej i deweloperskiej. Pekabex zapewnia także bezpieczny transport wyprodukowanych prefabrykatów na place budowy komunikacją kołową lub kolejową na terenie całego kraju. Organizuje także dowóz elementów za granicę, wykorzystując transport morski. Stały nadzór nad ciągłością dostaw i bezpieczeństwem transportu prefabrykatów sprawuje Dział Logistyki. Stosowane przez Grupę

niskopodwoziowe samochody umożliwiają przewóz elementów o długości powyżej 40 m i ciężarze przekraczającym 80 t, a także transport w pozycji pionowej prefabrykatów o wysokości nawet do 4,3 m.

Grupa posiada własny Dział Montażu, który dzięki wykwalifikowanej kadrze inżynieryjno-technicznej oraz doświadczonej załodze monterów realizuje nawet najbardziej nietypowe instalacje konstrukcji prefabrykowanych, zachowując przy tym najwyższe standardy jakości oraz bezpieczeństwa. Wykonywanie najbardziej pracochłonnych i najcięższych prac montażowych odbywa się przy pomocy dużych maszyn budowlanych z maksymalnym wykorzystaniem ich potencjału, pod nadzorem wykwalifikowanych pracowników, co generuje bezpieczniejsze środowisko pracy i sprawia, że budownictwo prefabrykowane jest odpowiedzialne społecznie. Niezależnie od pory roku oraz warunków atmosferycznych ekipy montażowe (w tym w kraju i za granicą) pracują na placach budowy, realizując projekty terminowo i zgodnie z uzgodnionymi wcześniej założeniami. Grupa posiada również siłę własną do wykonywania prac związanych z montażem elementów monolitycznych. Montaż prefabrykatów jest tym etapem procesu budowy, którego postęp i efekty widać niemalże natychmiast, budynki z prefabrykatów Grupy powstają w tempie nieosiągalnym dla tradycyjnej technologii, co jest również niewątpliwą zasługą doświadczenia i jakości pracy zespołów Działu Montażu.

P.Homes

W ramach poszerzania zakresu zastosowania technologii prefabrykacji w budownictwie mieszkaniowym Grupa rozwija działalność P.HOMES, obejmującą kompleksową realizację systemowych domów jednorodzinnych. Oferta P.HOMES obejmuje realizację budynków w stanie deweloperskim, jak również w standardzie „pod klucz”. Rozwój tego obszaru działalności pozwala Grupie na wykorzystanie posiadanego doświadczenia, zaplecza produkcyjnego oraz kompetencji w zakresie prefabrykacji również na rynku budownictwa jednorodzinne.

Domy P.HOMES realizowane są z wykorzystaniem technologii prefabrykacji betonowej. Produkcja zasadniczych elementów konstrukcyjnych odbywa się w kontrolowanych warunkach zakładów prefabrykacji, co zapewnia wysoką jakość i powtarzalność wykonania oraz ogranicza wpływ warunków atmosferycznych na proces budowlany. Gotowe elementy transportowane są następnie na plac budowy, gdzie odbywa się ich montaż. Zastosowanie technologii prefabrykowanej pozwala na skrócenie czasu realizacji inwestycji w porównaniu z tradycyjnymi metodami budowy oraz ograniczenie liczby prac wykonywanych bezpośrednio na placu budowy.

Domy P.HOMES charakteryzują się wysoką trwałością i jakością konstrukcji, a także nowoczesną architekturą i rozwiązaniami zapewniającymi komfort użytkowania. Istotną zaletą oferowanego systemu jest również możliwość kompleksowej realizacji inwestycji oraz dostosowania standardu wykończenia do potrzeb klientów. Wykorzystanie prefabrykowanych elementów betonowych umożliwia jednocześnie zachowanie wysokiej precyzji wykonania oraz standardów jakości wynikających z doświadczenia Grupy w zakresie projektowania, produkcji i montażu konstrukcji prefabrykowanych.

Technologia wykorzystywana w ramach P.HOMES wpisuje się również w założenia zrównoważonego budownictwa. Produkcja elementów w warunkach zakładowych pozwala na optymalizację wykorzystania materiałów, ograniczenie ilości odpadów oraz zmniejszenie zużycia materiałów i energii w procesie realizacji budynku. Krótszy czas prac prowadzonych bezpośrednio na placu budowy ogranicza również uciążliwości związane z procesem inwestycyjnym.

Rozwój P.HOMES stanowi rozszerzenie dotychczasowej działalności Grupy i umożliwia wykorzystanie posiadanych kompetencji w zakresie prefabrykacji w kolejnym obszarze rynku budowlanego. Wyodrębnienie P.HOMES w prezentacji działalności Grupy ma na celu zapewnienie większej transparentności oraz lepsze odzwierciedlenie rosnącej roli tego obszaru działalności, przy jednoczesnym odróżnieniu go od pozostałej części segmentu prefabrykacji.

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

Organami Spółki dominującej są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Na dzień bilansowy w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Beata Żaczek- Prezes Zarządu,
- Tomasz Seremet - Wiceprezes Zarządu

Z dniem 15 maja 2026 roku Pan Robert Jędrzejowski złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu Emitenta. Rada Nadzorcza powołała Panią Beatę Żaczek na stanowisko Prezesa Zarządu.

Na dzień 30 czerwca w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Piotr Taracha, Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Pawlak, Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt, Członek Rady Nadzorczej
- Lesław Kula, Członek Rady Nadzorczej
- Grzegorz Kidybiński, Członek Rady Nadzorczej
- Robert Jędrzejowski, Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 22 czerwca 2026 roku Pan Jacob Jephcott złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej. Z dniem 23 czerwca Pan Robert Jędrzejowski został powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej. Z dniem 23 czerwca 2026 roku Pan Grzegorz Kidybiński został powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w skład Grupy Kapitałowej Pekabex wchodziło 47 podmiotów, w tym spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. jako jednostka dominująca, Pekabex Bet S.A. jako spółka koncentrująca główną działalność Grupy, 25 spółek deweloperskich, w tym Pekabex Development sp. z o.o. jako koordynator projektów deweloperskich oraz 4 spółki zlokalizowane na terenie Niemiec i 1 na terenie Szwecji oraz 1 na terenie Wielkiej Brytanii:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		30.06.2026	31.12.2025
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Bet S.A. Filial	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spółka Akcyjna, Polen	Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Betbygg Sverige AB	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100 %	100 %
Pekabex Pref S.A.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy	Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy	Oddział Pekabex Pref	Oddział Pekabex Pref
Pekabex Construction Ltd	Ealing Cross, 1st Floor, 85 Uxbridge Road, London, W5 5TH, UK	100 %	100 %
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	75 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Development sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Pekabex Łacina sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	0 %**	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Revital Operator Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	51 %	51 %
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Urban Property Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		30.06.2026	31.12.2025
Pekabex Drewnicka Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	0 %**	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	0%**
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	0%**
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	75 %	75 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o. S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Milczańska Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	79,19 %	83,34 %
Green Logistic Development Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Hansen Home Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	70 %	70 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Prefabcad Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52 %	52 %
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50 %	50 %
Falkenseer Garten FEA GmbH	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100 %	100 %
PGU GmbH	c/o 3T.LAW, Oberländer Ufer 154a, 50968 Köln	100%	100%
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %
FTO Fertigteilterwerk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %
Pekabex Inwestycje XXI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Mierzeja Development sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	51%	51%
Pekabex Investments sp. z o. o. w likwidacji	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	34%***	100%
Pekabex Inwestycje XXIV Sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Inwestycje XXV Sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex EIKA JV1 Sp. z o.o. (dawniej: Pekabex Inwestycje XXVI Sp. z o. o.)	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	50%	100%
Pekabex Bielsko Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Rinova Warszawa Cylichowska Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Motte 2 Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-

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

** Grupa posiada kontrolę nad spółką, w tym powołuje zarząd spółki

*** Grupa nie posiada kontroli nad spółką

Zamiany w strukturze Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku oraz po dniu bilansowym

Z dniem 30 kwietnia 2026 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXVII sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 22 czerwca 2026 roku. Zmiany w strukturze Grupy – segment deweloperski:

Z dniem 30 kwietnia 2026 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXVIII sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 13 maja 2026 roku.

Z dniem 28 marca 2026 roku została utworzona spółka Rinova Warszawa Cylichowska Sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją inwestycji polegającej na budowie nowej hali produkcyjnej dla Grupy Kapitałowej w Bielsku Białej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 8 kwietnia 2026 roku.

Z dniem 13 marca 2026 roku Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała 33 udziały w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o. na rzecz Realvest Smolna Sp. zo.o. oraz 33 udziały na rzecz Pana Krzysztofa Fąferka. Rejestracja zbycia w KRS nastąpiła w drugim kwartale 2026 roku.

Z dniem 26 marca 2026 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce z segmentu deweloperskiego Pekabex Łacina sp. z o.o., na podstawie, której Pekabex Development Sp. z o.o. dokonała sprzedaży całości udziałów na rzecz Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Rejestracja sprzedaży w KRS nastąpiła w drugim kwartale 2026 roku.

Z dniem 15 kwietnia 2026 roku Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała 5 udziałów w spółce Pekabex Milczańska Sp. z o.o. na rzecz Fundacji Rodziny Wittchen Fundacja Rodzinna. Rejestracja zbycia w KRS nastąpiła w drugim kwartale 2026 roku.

Z dniem 21 kwietnia 2026 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce z segmentu deweloperskiego Pekabex Drewnicka sp. z o.o., na podstawie, której Pekabex Development Sp. z o.o. dokonała sprzedaży całości udziałów na rzecz Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Rejestracja sprzedaży w KRS nastąpiła w drugim kwartale 2026 roku.

Z dniem 30 kwietnia 2026 roku Pekabex Development Sp. z o.o. oraz Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. sprzedały całość posiadanych przez siebie udziałów w spółce Pekabex EIKA JV1 XXIII Sp. z o.o. na rzecz Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o. Rejestracja zbycia w KRS nastąpiła w drugim kwartale 2026 roku.

Z dniem 13 maja 2026 roku Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o. sprzedał 50 udziałów w spółce Pekabex EIKA JV1 Sp. z o.o. na rzecz TEMA Invest AG. Rejestracja zbycia w KRS nastąpiła w drugim kwartale 2026 roku.

Z dniem 20 maja 2026 roku Pekabex Development Sp. z o.o. odkupiła od Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 100 udziałów w spółkach Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o., Pekabex inwestycje XVII Sp. z o.o. Rejestracja nabycia w KRS nastąpiła w drugim kwartale 2026 roku.

Z dniem 14 września 2026 roku Pekabex Development Sp. z o.o. odkupił 5 udziałów w spółce Pekabex Milczańska Sp. z o.o. od Fundacji Rodziny Wittchen Fundacja Rodzinna. Zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

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

Wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2026 roku

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

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025	zmiana % 30.06.2026 vs 30.06.2025
EBIT [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej)	(12 524)	9 081	(66 858)	(237,92%)
EBIDTA [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)	5 080	24 016	(36 904)	(78,85%)
Wskaźniki rentowności:				
Rentowność majątku (wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)	(4,64%)	1,79%	(4,06%)	
Rentowność kapitałów własnych (wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)	(17,31%)	4,89%	(13,74%)	
Rentowność netto sprzedaży (wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)	(1,67%)	0,22%	(3,46)	
Wskaźniki płynności:				
Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)	1,08	1,38	1,19	
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	1,37	1,58	1,42	
Pozostałe istotne:				
Dług netto *	393 073	152 059	235 476	
(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)				
Dług netto z wyłączeniem zobowiązań finansowych spółek deweloperskich**	264 805	99 680	151 460	
(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty - zobowiązania finansowe spółek deweloperskich)				
EBIDTA LTM (EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)	(55 840)	75 254	(36 904)	
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM (Dług netto / EBIDTA LTM)	(7,04)	2,02	(6,38)	
Współczynnik finansowy (kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)	0,27	0,37	0,30	

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

** do wartości Kredytów i innych instrumentów dłużnych nie wlicza się wartość wyceny instrumentów pochodnych, wartość zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej z PFR oraz zobowiązań finansowych spółek z segmentu deweloperskiego, ponieważ jest wyłączana z kalkulacji kowenantów bankowych

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane	od 01.01 - 30.06.2026	od 01.01 - 30.06.2025	od 01.01 - 31.12.2025	zmiana wartościowa do 30.06.2025	zmiana proc. do 30.06.2025	zmiana wartościowa do 31.12.2025	zmiana proc. do 31.12.2025
Aktywa	1 811 863	1 502 470	1 640 373	309 394	20,59%	171 491	10,45%
Aktywa obrotowe	1 272 069	1 037 063	1 132 076	235 006	22,66%	139 993	12,37%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	124 436	160 106	136 004	(35 670)	(22,28%)	(11 568)	(8,51%)
Aktywa trwałe	539 794	465 406	508 296	74 388	15,98%	31 498	6,20%
Zobowiązania długoterminowe	151 959	201 337	201 937	(499 378)	(24,52%)	(49 978)	(24,75%)
Zobowiązania krótkoterminowe	1 174 699	750 877	953 725	423 821	56,44%	220 974	22,17%
Kapitał własny	485 205	550 255	484 711	(65 050)	(11,82%)	495	0,10%

Na dzień 30 czerwca 2026 aktywa Grupy wynosiły 1 811 863 tys. zł i były wyższe o 171 491 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku. Zwiększona wartość aktywów ogółem jest głównie spowodowana wzrostem wartości bilansowej aktywów obrotowych, w tym głównie należności z tyt. dostaw i usług i pozostałych należności (wzrost o 83 689 tys. zł) oraz zapasów (wzrost o 77 326 tys. zł) Poziom gotówki uległ zmniejszeniu o 11 568 tys. zł. w stosunku do stanu na koniec grudnia 2025 roku.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych na koniec czerwca 2026 roku wyniosła 1 174 699 tys. zł i była o 220 974 tys. zł wyższa od stanu na koniec 2025 roku. Zwiększenie wynika głównie z wzrostu wartości zobowiązań finansowych w wysokości 194 600 tys. zł oraz zobowiązań handlowych i zobowiązania z tytułu umów budowlanych w wysokości 20 873 tys. zł w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku. Wartość długoterminowych zobowiązań finansowych spadła o 49 978 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2025 roku.

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

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane	od 01.01 do 30.06.2026	od 01.01 do 30.06.2025	zmiana proc. do 30.06.2025	zmiana wartościowa do 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży	917 675	913 343	0,47%	4 332
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	(12 524)	9 081	(237,91%)	(21 605)
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (proc.)	(1,36%)	0,99%	spadek o 2,35 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(19 520)	1 858	(1 150,39%)	(21 378)
Zysk (strata) netto	(15 349)	2 047	(849,78%)	(17 396)
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży (proc.)	(1,67%)	0,22%	spadek o 1,89 p.p.	-
EBITDA	5 080	24 016	(78,85%)	(18 936)
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	0,55%	2,63%	spadek o 2,08 p.p.	-

Wielkość produkcji w zakładach Grupy w I półroczu w latach 2023 – 2026	01-06.2023	01-06.2024	01-06.2025	01-06.2026
Wielkość produkcji w m ³	107 135,3	91 281,3	99 517,6	116 714,0

Produkcja zrealizowana od stycznia do czerwca 2026 roku wyniosła 116 714,0 m³ podczas gdy w analogicznym okresie 2025 roku wyniosła 99 517,6 m³

Przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2026 roku wyniosły 917 675 tys. zł i były wyższe o 0,47 proc. w porównaniu do pierwszego półrocza 2025 roku. Wzrost przychodów dotyczył głównie segmentu P.Homes (wzrost o 13 689,1 tys. zł względem tego samego okresu w 2025 roku) oraz segmentu realizacja kontraktów – usługi budowlane (wzrost 7 809,7 tys. zł względem tego samego okresu w 2025 roku). Wynik EBITDA za pierwsze półrocze 2026 roku wyniósł 5 080 tys. zł i był niższy o 18 936 tys. zł (78,85%) od wyniku EBITDA osiągniętego w porównywalnym okresie 2025 roku. Jednocześnie rentowność działalności Grupy, w tym na poziomie EBITDA, spadła o 2,08 p.p. Spadek rentowności operacyjnej nastąpił głównie w segmentach: realizacja kontraktów – prefabrykacja, realizacja kontraktów – usługi budowlane oraz działalność deweloperska. Na wyniki Grupy Kapitałowej osiągnięte w pierwszym półroczu 2026 wpływ miały czynniki omówione poniżej.

W pierwszej połowie 2026 roku polska branża budowlana charakteryzowała się niską produkcją budowlano-montażową, głównie w styczniu i lutym, z uwagi na trudne warunki pogodowe. Perspektywy sektora na drugą połowę roku są nieco lepsze, z prognozowanym niewielkim wzrostem w całym 2026 roku. Wynik Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. w pierwszym półroczu 2026 roku pozostawał nadal pod istotną presją słabego otoczenia rynkowego w Polsce i na rynkach zagranicznych, silnej konkurencji cenowej oraz ograniczonej rentowności projektów, co przełożyło się na stratę na poziomie wyniku netto. Kluczowy negatywny wpływ miały utrzymujące się niskie ceny sprzedaży w segmencie prefabrykacji, w szczególności na rynku polskim, koszty związane z długą i mroźną zimą a w konsekwencji przesunięcie realizacji niektórych projektów i niższa niż zakładana marżowość oraz strata niemieckiej spółki FTO.

W II kwartale 2026 roku nastąpiła istotna poprawa wyniku w stosunku do pierwszego kwartału 2026 roku oraz w stosunku do 4 kwartału 2025 roku, co pozwoliło osiągnąć EBITDA za pierwsze półrocze na poziomie ponad 5 000 tys. zł.

W kolejnych kwartałach kluczowymi czynnikami dla polskiego rynku budowlanego będą przyspieszenie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowanych z funduszy UE i KPO oraz wzrost gospodarczy, wspierający popyt inwestycyjny. Jednocześnie na sytuację sektora będą wpływać poziom stóp procentowych i koszt finansowania, a także zmienność inflacji oraz cen energii i paliw, oddziałujących na koszty materiałów, transportu i wykonawstwa.

Koszty materiałów

Stal zbrojeniowa i sprężająca oraz cement pozostają kluczowymi materiałami wykorzystywanymi w działalności produkcyjnej Grupy Pekabex. Ich ceny mają istotny wpływ na koszty realizacji kontraktów, dlatego Pekabex na bieżąco monitoruje warunki zakupowe, dostępność materiałów oraz czynniki mogące wpływać na ceny dostaw.

Zgodnie z danymi zakupowymi Grupy Pekabex średnia cena zakupu pręta zbrojeniowego w całym 2025 roku wyniosła około 2,70 zł/kg. W pierwszym półroczu 2026 roku średnia cena zakupu wyniosła 2,72 zł/kg, co oznaczało wzrost o około 0,7% względem średniej za cały 2025 rok. Poziom cen zakupowych stali pozostawał zatem względnie stabilny.

Otoczenie rynkowe w 2025 roku charakteryzowało się względną stabilizacją przeciętnego poziomu cen materiałów budowlanych, przy zróżnicowanych tendencjach w poszczególnych kategoriach. Dostępne publikacje z drugiego kwartału 2026 roku wskazywały natomiast na wzrost presji cenowej w części grup materiałowych rok do roku. Dane te stanowią tło dla oceny rynku i nie odzwierciedlają bezpośrednio warunków zakupowych wynikających z indywidualnych umów Pekabex z dostawcami. Po słabszym początku roku w drugim kwartale 2026 roku widoczna była poprawa aktywności budowlanej. Dane GUS wskazywały jednak na zróżnicowaną sytuację poszczególnych segmentów budownictwa, co uzasadnia ostrożną ocenę trwałości odbudowy popytu na materiały.

Grupa Pekabex ogranicza ekspozycję na zmienność cen kluczowych materiałów poprzez uzgodnienia z dostawcami, kontrakty ramowe oraz zamówienia obejmujące określone okresy dostaw. W zależności od rodzaju materiału i warunków handlowych ustalenia cenowe obejmują okres od kilku miesięcy do roku. Działania te służą zwiększeniu przewidywalności kosztów realizowanych kontraktów. Przedmiotem monitorowania pozostają również ryzyka związane z sytuacją geopolityczną oraz kosztami energii i transportu.

Do kluczowych materiałów z punktu widzenia kosztów realizacji kontraktów należą cement, stal sprężona oraz stal zbrojeniowa, których ceny mogą istotnie wpływać na rentowność prowadzonych projektów. W celu ograniczenia ryzyka związanego z wahaniami cen rynkowych Grupa stosuje mechanizmy zabezpieczające, obejmujące m.in. umowy ramowe, zamówienia okresowe oraz inne uzgodnienia z dostawcami pozwalające na ustalenie lub stabilizację cen w określonym horyzoncie czasowym. W zależności od rodzaju materiału i aktualnej sytuacji rynkowej okres zabezpieczenia wynosi od kilku miesięcy do końca danego roku obrotowego.

Koszty nośników energii

W pierwszym półroczu 2026 roku średnie hurtowe ceny energii elektrycznej i gazu na rynkach spot Towarowej Giełdy Energii były wyższe niż średnie za cały 2025 rok.

W samym drugim kwartale 2026 roku średnia cena energii elektrycznej wyniosła około 432,6 zł/MWh, czyli o 3,1% mniej niż średnio w całym 2025 roku. Średnia cena gazu osiągnęła natomiast około 210,2 zł/MWh, przewyższając średnią z 2025 roku o 13,2%.

Grupa Pekabex prowadzi politykę zakupową ukierunkowaną na ograniczanie skutków zmienności cen nośników energii. W 2025 roku zakupy gazu i energii elektrycznej realizowano w modelu mieszanym, łącząc kontrakty ze stałą ceną z zakupami opartymi na bieżących cenach rynkowych.

Na 2026 rok Grupa Pekabex zabezpieczyła część zapotrzebowania na gaz w kontrakcie terminowym w cenie 157,93 zł/MWh. W odniesieniu do ceny gazu na TGE wynoszącej około 193 zł/MWh na dzień 30 czerwca 2026 roku cena kontraktowa była niższa o około 18,2%. Zawarcie kontraktu zwiększyło przewidywalność kosztów zakupu gazu i ograniczyło ekspozycję Pekabex na zmienność cen w zakresie objętego nim wolumenu.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nastąpił wzrost cen gazu. Według notowań dostępnych na dzień 21 września 2026 roku cena gazu na TGE wynosiła około 360 zł/MWh. W odniesieniu do tego poziomu cena kontraktowa Pekabex była niższa o około 56,1%.

Porównanie ceny kontraktowej z notowaniami giełdowymi w wybranych dniach ma charakter referencyjny. Rzeczywisty wpływ zabezpieczenia na koszty Grupy Pekabex zależy od wolumenu i harmonogramu dostaw, warunków umowy oraz kosztów alternatywnego zakupu gazu. Bieżący dialog z dostawcami umożliwia dostosowywanie strategii zakupowej do warunków rynkowych i możliwości kontraktacji dostaw na kolejne okresy.

Na potrzeby ogólnej oceny struktury kosztów wytworzenia prefabrykatu przyjmuje się orientacyjny udział bezpośrednich kosztów energii na poziomie około 2%. Jest to założenie szacunkowe; rzeczywisty udział może różnić się w zależności od rodzaju wyrobu, technologii produkcji i warunków zakupu energii.

Zmiany cen nośników energii oddziałują na koszty działalności Grupy Pekabex zarówno poprzez ich bezpośrednie zużycie w procesach produkcyjnych, jak i pośrednio, poprzez ceny materiałów energochłonnych, w szczególności cementu i stali.

Koszty robocizny i podwykonawców

W pierwszym półroczu 2026 roku koszty pracy pozostawały istotnym czynnikiem wpływającym na rentowność działalności budowlanej. Według GUS przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w budownictwie wyniosło 8 862,68 zł, wobec 8 563,68 zł średnio w całym 2025 roku. Oznacza to wzrost o około 3,5% względem średniej rocznej. Dane dotyczą podmiotów objętych badaniem sektora przedsiębiorstw, zatrudniających powyżej dziewięciu osób.

Dodatkowym czynnikiem kosztowym był wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę do 4 806 zł brutto miesięcznie od 1 stycznia 2026 roku, wobec 4 666 zł obowiązujących w 2025 roku, tj. o 3,0%.

Utrzymujący się podwyższony poziom kosztów zatrudnienia może ograniczać możliwości obniżania stawek usług podwykonawczych, również w okresach większej dostępności wykonawców. Warunki współpracy zależą ponadto od specjalizacji podwykonawcy, lokalizacji inwestycji, harmonogramu realizacji prac oraz kosztów materiałów i finansowania działalności.

Grupa Pekabex nadal odczuwa presję płacową oraz ograniczenia w dostępności pracowników produkcyjnych. W odpowiedzi Pekabex kontynuuje działania zwiększające efektywność procesów, obejmujące automatyzację, standaryzację oraz rozwój technologii prefabrykacyjnych. Celem tych działań jest zwiększanie wydajności i ograniczanie wpływu wzrostu kosztów pracy na rentowność realizowanych kontraktów.

Koszty logistyczne / transportu

W pierwszym półroczu 2026 roku branża transportu, spedycji i logistyki nadal funkcjonowała pod presją kosztową. Na koszty przewozów wpływały przede wszystkim ceny paliw, opłaty drogowe, koszty pracy kierowców oraz wymogi regulacyjne związane z transportem drogowym w Europie. Jednocześnie rynek pozostawał wrażliwy na czynniki geopolityczne i możliwe zakłócenia w łańcuchach dostaw, co zwiększało niepewność przy planowaniu stawek transportowych na kolejne okresy.

W pierwszym półroczu 2026 roku szczególnie istotna była wysoka zmienność cen oleju napędowego. Według danych hurtowych ORLEN cena na początku stycznia wynosiła około 4 500 zł/m³, natomiast w marcu nastąpił gwałtowny wzrost, a najwyższy poziom w I kwartale osiągnięto 21 marca, który wyniósł 7 258 zł/m³. Oznaczało to wzrost o ponad 60% względem początku roku i znaczące zwiększenie presji kosztowej po stronie transportu. W drugim kwartale trend uległ odwróceniu. Cena utrzymywała się na wysokim poziomie na początku kwartału, osiągając 3 kwietnia maksimum 6 988 zł/m³, po czym rozpoczął się wyraźny i systematyczny spadek. W maju cena obniżała się do poziomu około 5 500 zł/m³.

Tak duża zmienność cen paliwa utrudniała przewoźnikom oraz podmiotom korzystającym z usług transportowych planowanie kosztów w dłuższym okresie. Przy wycenach stawki transportowe były ustalane w oparciu o aktualne ceny paliwa obowiązujące w momencie przygotowania oferty, przy jednoczesnym uwzględnieniu w warunkach współpracy możliwości ich aktualizacji w przypadku istotnych zmian cen paliwa w trakcie realizacji kontraktu. Spadek cen paliwa obserwowany w maju i czerwcu ograniczał presję kosztową w końcowej części drugiego kwartału, jednak średni poziom cen w całym kwartale pozostawał wyższy niż w pierwszych trzech miesiącach roku.

Dla Grupy Pekabex znaczenie kosztów transportu wynika przede wszystkim ze specyfiki działalności, w tym konieczności dostarczania elementów prefabrykowanych na place budów w Polsce i za granicą. W przypadku transportu elementów wielkogabarytowych istotne znaczenie ma odpowiednie planowanie tras, dostępność przewoźników oraz dostosowanie harmonogramu dostaw do realizowanych projektów. Zmienność cen paliwa może zatem bezpośrednio wpływać na stawki przewozowe i koszty realizacji kontraktów.

W kolejnych kwartałach istotnym czynnikiem ryzyka pozostanie zmienność cen paliw, a także poziom opłat drogowych, kosztów pracy oraz dostępność przewoźników. Ewentualny ponowny wzrost cen paliwa może przełożyć się na wzrost stawek transportowych i kosztów realizacji dostaw. Jednocześnie utrzymanie cen paliw na poziomie obserwowanym pod koniec II kwartału może ograniczać presję kosztową po stronie transportu.

Grupa monitoruje ceny paliw, stawki transportowe oraz dostępność przewoźników. Istotne znaczenie będą miały elastyczne warunki współpracy z firmami transportowymi, odpowiednie planowanie dostaw oraz optymalizacja tras i wykorzystania dostępnej floty. Działania te mają na celu ograniczenie wpływu zmienności kosztów logistycznych na rentowność realizowanych kontraktów.

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

Perspektywa dla gospodarki i Grupy Kapitałowej na kolejne kwartały

Grupa kontynuuje w 2026 roku realizację planu transformacji rozpoczętego w 2025 roku (szerszy opis w Sprawozdaniu z działalności Zarządu za rok 2025, punkt 3.6) którego celem jest poprawa marżowości, wzmocnienie przepływów pieniężnych oraz rozwój strategicznych obszarów wzrostu. Działania te obejmują w szczególności zwiększanie efektywności operacyjnej, optymalizację kosztów materiałów i robocizny, reorganizację procesów produkcyjnych, centralizację zakupów oraz aktywne zarządzanie ryzykiem kontraktowym. Grupa kontynuuje działania zmierzające do dalszej poprawy marżowości portfela zleceń, w tym zwiększania udziału projektów o wyższej rentowności oraz kontraktów realizowanych na rynkach zagranicznych.

W I półroczu 2026 roku efekty podejmowanych działań zaczęły być stopniowo widoczne w wynikach Grupy, choć ich pełny wpływ nie był jeszcze odzwierciedlony w wynikach okresu, m.in. z uwagi na ciężką i mroźną zimę oraz przesunięcie się realizacji niektórych projektów charakteryzujących się wyższą marżowością. Jednocześnie na wyniki I półroczu silnie oddziaływały uwarunkowania rynkowe i operacyjne opisane szerzej w Sprawozdaniu z działalności Zarządu za 2025 rok, w tym presja cenowa na wszystkich rynkach na których działa Grupa, silna konkurencja, oraz wydłużone procesy decyzyjne inwestorów.

Istotnym elementem transformacji pozostaje rozwój strategicznych kierunków działalności, takich jak budownictwo systemowe, konstrukcje dla OZE, projekty Data Center oraz budownictwo obronne. Równolegle Grupa prowadzi działania ukierunkowane na uwalnianie kapitału zaangażowanego w aktywa i projekty niezwiązane bezpośrednio ze strategicznym rdzeniem działalności oraz na poprawę efektywności segmentu deweloperskiego.

Jednocześnie na dzień bilansowy, jak również w okresie po jego zakończeniu, Grupa odnotowała istotny wzrost udziału kontraktów eksportowych w portfelu zamówień. Dotyczy to w szczególności umów na dostawy realizowane na rynek niemiecki, przede wszystkim na potrzeby projektów Data Center, oraz na rynek szwedzki, gdzie dostawy związane są głównie z budownictwem mieszkaniowym. Projekty realizowane na tych rynkach charakteryzują się istotnie wyższymi poziomami marż niż kontrakty realizowane obecnie na rynku polskim, co w ocenie Zarządu powinno wspierać stopniową poprawę rentowności portfela zamówień.

Grupa oczekuje, że wpływ realizowanego planu transformacji na wyniki finansowe będzie stopniowo materializował się w kolejnych kwartałach 2026 roku oraz w 2027 roku, wraz z realizacją projektów ujętych w backlogu, rosnącym udziałem kontraktów eksportowych o wyższej rentowności oraz dalszą poprawą efektywności operacyjnej.

Grupa podtrzymuje stanowisko przedstawione w punkcie 4.2 Sprawozdania z działalności Zarządu za 2025 rok, opisane również w nocie nr 4 poniżej, zgodnie z którym dysponuje istotnym potencjałem wzrostu wynikającym ze skali działalności, pozycji konkurencyjnej oraz kierunków rozwoju rynku budowlanego w Polsce i za granicą. Potencjał ten wspierają w szczególności oczekiwane inwestycje infrastrukturalne, energetyczne, przemysłowe i obronne, rozwój energetyki wiatrowej, a także strukturalny deficyt kadr w budownictwie, sprzyjający wykorzystaniu prefabrykacji i rozwiązań systemowych.

W ocenie Zarządu model biznesowy Grupy, oparty na segmentach prefabrykacji, generalnym wykonawstwie, deweloperskim oraz rozwoju linii P.Homes, pozwala na wzajemne wspieranie się poszczególnych segmentów i tworzenie dodatkowej wartości dla Grupy. Grupa podtrzymuje, że przy założeniu stopniowej poprawy otoczenia rynkowego, dalszego wzrostu udziału sprzedaży zagranicznej, zwiększania udziału produktów systemowych oraz poprawy efektywności operacyjnej możliwe jest istotne zwiększenie skali działalności w kolejnych latach.

Według Głównego Urzędu Statystycznego Produkt Krajowy Brutto Polski w drugim kwartale 2026 roku wzrósł o 3,5 proc. rok do roku. Jest to głównie zasługa zwiększonej konsumpcji. Polską gospodarkę napędza konsumpcja, a jej kondycja i prognozy na drugą połowę roku wskazują, że będzie ona głównym motorem napędowym wzrostu gospodarczego Polski w najbliższych kwartałach. Odczyty dotyczące nakładów inwestycyjnych nie są aż tak optymistyczne, jednakże wskaźniki pokazują, że ożywienie inwestycyjne staje się faktem zarówno w sektorze publicznym jak i prywatnym. Dodatkowo pozytywnym czynnikiem wpierającym rozwój gospodarczy są odczyty wskaźnika inflacji, która w czerwcu 2026 roku wyniosła 2,5 proc. w ujęciu rocznym. W związku z tym, że prognozy wskazują, że inflacja ustabilizuje się w najbliższych miesiącach w okolicy celu inflacyjnego.

Branża budowlana jest silnie powiązana z koniunkturą gospodarczą, dlatego zmienności czynników o charakterze popytowym i podażowym sprawia, że skłonność inwestorów do podejmowania ryzyka inwestycyjnego wciąż utrzymuje się na niskim poziomie. Pomimo poprawy odczytów wskaźników makroekonomicznych roku nadal wśród inwestorów panuje ostrożność. Branża budowlana w Polsce w pierwszej połowie 2026 roku nadal mierzyła się z ograniczoną aktywnością, przy czym sytuacja poszczególnych segmentów rynku pozostała zróżnicowana. Początek roku charakteryzował się spadkiem produkcji budowlano-montażowej, jednak w kolejnych miesiącach widoczne były oznaki stopniowej poprawy koniunktury. W perspektywie krótkoterminowej, spodziewane jest dalsze pobudzenie inwestycji ze środków z KPO. W 2026 roku Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) znajduje się w fazie intensywnej realizacji, a napływ środków i ich wykorzystanie powinny coraz wyraźniej przekładać się na aktywność inwestycyjną. Rok 2026 jest kluczowym okresem realizacji przedsięwzięć finansowanych z KPO, w związku z czym kumulacja wydatkowania środków oraz realizacji inwestycji, w szczególności infrastrukturalnych i energetycznych, powinna mieć pozytywne przełożenie na gospodarkę oraz sytuację sektora budowlanego w drugiej połowie roku.

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

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

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

Duży wpływ na poziom liczby projektów budowlanych ma segment deweloperski. W ocenie Zarządu Grupy, budownictwo mieszkaniowe modułowe – prefabrykowane pozwala rozwiązać problem wysokich kosztów finansowania i robocizny, z którym borykają się obecnie deweloperzy, ponieważ pozwala na znaczne skrócenie czasu budowy i wyeliminowanie prac wykonywanych manualnie np. tynkowanie a przez to płynniejsze uruchamianie projektów i uzupełnianie oferty w odpowiedzi na popyt na rynku pierwotnym. Grupa intensywnie rozwija linię biznesową związaną z realizacją działalności deweloperskiej własnych inwestycji pozyskując nowe grunty i rozpoczynając nowe projekty. Strategia Grupy zakłada, że segment deweloperski będzie zwiększał swój udział w portfelu kontraktów realizowanych w technologii prefabrykowanej. Grupa posiada w swojej ofercie rozwiązania systemowe dedykowane specjalnie dla tego segmentu.

Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym i po dacie bilansowej

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5 proc. wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki Dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółki z Grupy Pekabex S.A. zawarły w pierwszym półroczu 2026 roku oraz w okresie od dnia 1 lipca 2026 roku do dnia publikacji niniejszego raportu znaczące umowy na dostawy oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.



Montaż elementów prefabrykowanych, budowa Student Depot w Gdańsku

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
20 stycznia 2026	Student Depot Gdańsk 2 Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa akademika „Student Depot Gdańsk 2”, zlokalizowanego na nieruchomości w Gdańsku wraz z otoczeniem, infrastrukturą zewnętrzną, infrastrukturą drogową, uzbrojeniem podziemnym, parkingami oraz zagospodarowaniem terenu	4%	PLN
26 lutego 2026	Procural Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną oraz towarzyszącymi obiektami i infrastrukturą techniczną. Przedmiotem umowy jest budowa zakładu produkcyjnego z funkcją biurową, usługami wraz z parkingiem i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Nowa Sól	2%	PLN
9 czerwca 2026	Thermosilesia sp. z o.o. Sp.k.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowej wraz z częściami biurowo-socjalnymi przy ulicy Starej w Rudzie Śląskiej.	2%	PLN
6 lipca 2026	Mosaic Lacina Studentliving sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku usługowego – budynku zamieszkania zbiorowego – domu studenckiego w Poznaniu oraz rozbórka istniejących obiektów budowlanych, przy ul. Łacina/ul. Pliszewska.	5%	PLN
7 lipca 2026	Nord Capital sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa centrum dystrybucji i konfekcjonowania ryb i owoców morza wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Rekowie Gdańskim.	2%	PLN
15 lipca 2026	IONWAY POLAND sp. z o.o.	Przedmiotem aneksu do umowy jest na wykonanie inwestycji budowy zakładu produkcji komponentów do akumulatorów elektrycznych w zakresie budynków na nieruchomości w województwie opolskim, powiecie nyskim.	22%**	PLN
29 lipca 2026	2xA Entreprenad AB	Przedmiotem umowy jest wykonanie i dostawa kompletnej konstrukcji prefabrykowanej dla projektu Barkarbystaden Etap 4 kwartał 12 w gminie Järfälla	2%	SEK

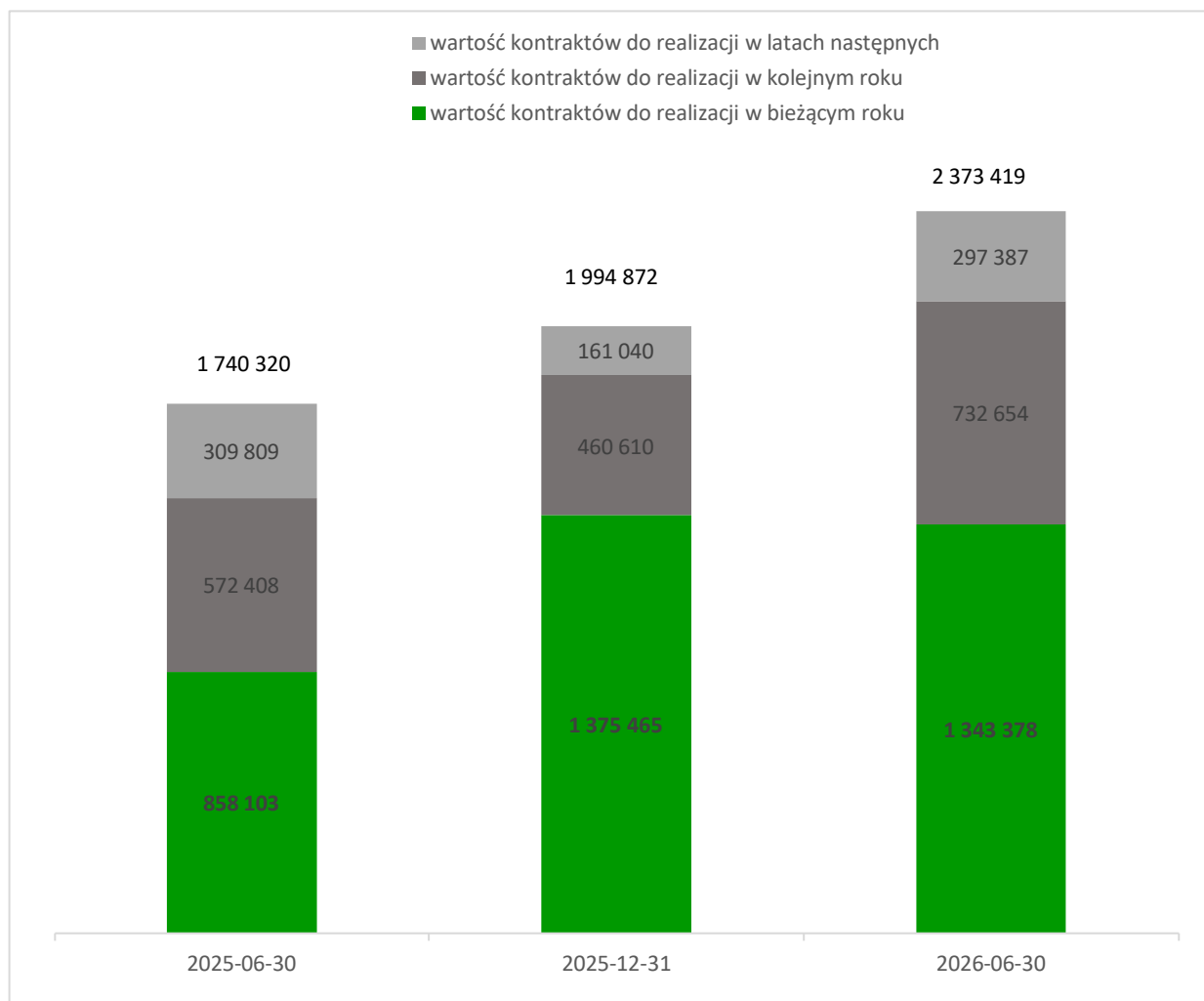
* wartość umowy brutto określona jako procent przychodów Grupy Pekabex wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

** wartość umowy wraz z aneksem, wartość aneksu 3%

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

3.1 Portfel zamówień

Portfel zamówień (backlog) zawiera zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 czerwca 2026 roku, które są / będą realizowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.



W ramach segmentu Realizacja kontraktów - prefabrykacja zawarty jest portfel kontraktów podpisanych przez spółkę Pekabex Bet S.A., FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH, P.Homes Sp. z o.o., Betbygg Sverige AB oraz PGU GmbH.

Portfel zamówień zawiera także planowane (na podstawie podpisanych umów deweloperskich) oraz szacowane (na podstawie założeń budżetowych danego projektu) przychody z inwestycji deweloperskich: Apartamenty Casa Baia na Helu, Inwestycja mieszkaniowa Hafciarska 2, Osiedle Ja_Sielska III, Ja Sielska V, Apartamenty Origin i ReVital w Mechelinkach, Osiedle Neonowe w Częstochowie, Apartamenty Stadtvilla w Falkensee pod Berlinem, Osiedle mieszkaniowe w Pruszkowie etap I, inwestycja mieszkaniowa Milczańska w Poznaniu, Drewnicka, Łacina w Poznaniu, Krynoliny w Warszawie oraz przy ul. Cylichowskiej w Warszawie w łącznej wysokości 573 922 tys. zł w tym 191 721 tys. zł do realizacji w bieżącym roku. Rozpoznanie przychodu w ramach tego segmentu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Portfel zleceń na dzień 30 czerwca 2026 roku uwzględnia również pełną wartość trzech nowych serwerowni w realizacji o łącznej wartości 126 mln zł (wartość z podpisanych listów intencyjnych). Łączna wartość zleceń podpisanych dla poszczególnych kontraktów wyniosła na dzień 30 czerwca 2026 roku 15 mln zł.

Wartość portfela zamówień na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosła 2 373 419 tys. zł w tym do realizacji w roku 2026: 1 343 378 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 1 030 041 tys. zł, podczas gdy na koniec czerwca 2025 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 1 740 320 tys. zł, w tym do realizacji w 2025 roku: 858 103 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 882 217 tys. zł.

Portfel zamówień na 30 czerwca 2026 Grupy Pekabex jest większy w porównaniu do wartości portfela na koniec grudnia 2025 roku i jednocześnie był wyższy o 633 09 tys. zł (36,4 proc.) od wartości portfela na koniec czerwca 2025 roku. Jednym z najważniejszych rynków dla Grupy jest rynek obiektów produkcyjno-magazynowych. W 2026 roku, tak jak w latach poprzednich, Grupa realizowała największe przychody z projektów dotyczących tego typu budownictwa. Coraz bardziej istotnym rynkiem dla Grupy jest również rynek mieszkaniowy. Strategia Grupy zakłada, że segment deweloperski będzie zwiększał swój udział w portfolio kontraktów realizowanych przez Pekabex. Grupa posiada w swojej ofercie rozwiązania systemowe dedykowane specjalnie dla tego segmentu. Planowane, istotne inwestycje kapitałowe dotyczą w znacznej mierze zwiększenia mocy produkcyjnych w zakresie produkcji elementów do budownictwa mieszkaniowego. W okresie niestabilności sytuacji rynkowej Grupa skupia się na pozyskaniu nowych, bardziej rentownych kontraktów i utrzymaniu rentowności realizowanych już projektów.

Portfel zleceń wg stanu na 30 czerwca 2026 roku w podziale na rynki przedstawia się następująco:

	wartość kontraktów do realizacji w bieżącym roku	wartość kontraktów do realizacji w kolejnym roku	wartość kontraktów do realizacji w latach następnych	Razem
Polska	853 668	339 258	297 387	1 490 312
Niemcy	341 593	121 912	-	463 505
Skandynawia	137 065	262 431	-	798 992
Pozostałe	11 053	9 053	-	4 635
Ogółem	1 343 378	732 654	297 387	2 373 419

Portfel zleceń wg stanu na 31 grudnia 2025 roku w podziale na rynki przedstawia się następująco:

	wartość kontraktów do realizacji w bieżącym roku	wartość kontraktów do realizacji w kolejnym roku	wartość kontraktów do realizacji w latach następnych	Razem
Polska	1 073 345	333 306	161 040	1 576 691
Niemcy	152 670	76 793	-	229 463
Skandynawia	137 937	50 511	-	188 448
Pozostałe	9 270	-	-	9 270
Ogółem	1 373 222	460 610	161 040	1 994 873

3.2 Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

Projekt deweloperski JA_SIELSKA realizowany jest na poznańskich Podolanach – dzielnicy, której rozwój ukierunkowany jest na planistyczne przekształcenie z funkcji niegdyś częściowo industrialnej na funkcję mieszkalną. Obszar jest doskonale skomunikowany, w bliskim otoczeniu znajdują się liczne obiekty infrastruktury usługowej, udogodnienia oraz tereny rekreacyjne, w tym jezioro – Rusałka. Przedsięwzięcie prowadzone jest od 2017 roku, dotychczas wybudowano 9 budynków i oddano do użytkowania blisko 300 lokali mieszkalnych, w trzech etapach. Osiedle zostało zwycięzcą XIII edycji TOPBUILDER 2021. Zaplanowana jest realizacja razem 6 etapów inwestycji, tj. 16 budynków, w których powstanie około 700 funkcjonalnych mieszkań o zróżnicowanych układach oraz metrażach.



Wizualizacja inwestycji Jo_Sielska, Poznań

W realizowanym etapie 5 powstało ponad 140 jednostek mieszkalnych oraz podziemna hala garażowa. Na koniec 2 kwartału roku sprzedana była większość mieszkań. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Grupa uzyskała również pozwolenie na budowę ostatnich dwóch etapów inwestycji, w których powstanie odpowiednio około 130 i 120 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 11 500 m², a tym samym uzyskała komplet decyzji o pozwoleniu na budowę umożliwiającą realizację całego zamierzenia. Przewiduje się estetyczne oraz komunikacyjne połączenie wszystkich projektowanych zadań inwestycyjnych. W ramach współpracy z miastem uzgodniono również partycypację przy przebudowie układu drogowego ul. Jasielskiej, w tym wybudowanie ronda na załamaniu ulicy Jasielskiej.

Inwestycja Origin w Mechelinkach

Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. umowę inwestycyjną dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (budynki A i B – 106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m²), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (budynek C – 58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m²) oraz ośrodka rehabilitacyjnego Centrum Rehabilitacji ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa jest odpowiedzialna m. in. za proces deweloperski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin. Niezbędny wkład własny strony wniosły w proporcji 45 % Origin, 55%. Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50%. Wyjście z inwestycji planowane jest po wybudowaniu apartamentów i lokali zamieszkania senioralnego poprzez ich sprzedaż, a w przypadku Origin ReVital - poprzez jego sprzedaż na rzecz inwestora zewnętrznego.

Apartamenty Origin powstały w unikatowej lokalizacji w Mechelinkach – na wzgórzu, z którego roztacza się piękny widok na morze, oddalone zaledwie o 180 m od działki. Wybudowano i oddano do użytkowania 2 budynki apartamentowe ze 106 lokalami o zróżnicowanych metrażach. Centrum ReVital obejmuje będzie 62 pokoje, ponad 1 000 m² powierzchni rehabilitacyjnej wyposażonej w najnowocześniejsze urządzenia oraz sale programu Origin ReVital z basenem, aqua-fitness, obszerną kuchnią i restauracją. Programy kompleksowej rehabilitacji i terapii adresowane będą do osób ze schorzeniami neurologicznymi i ortopedycznymi. Apartamenty ReVital będą znajdowały się w budynku przylegającym do Centrum ReVital z 58 apartamentami dla aktywnych seniorów, 24-godzinną recepcją oraz klubem dla mieszkańców. Wszystkie apartamenty będą wykończone i wyposażone. Obsługa mieszkańców będzie prowadzona w formule assisted living, odpowiednio do indywidualnych potrzeb. Wszystkie lokale w budynkach A i B zostały sprzedane, trwa sprzedaż pozostałych lokali w budynku C. Dla budynku C zostało także uzyskane pozwolenie na użytkowanie. Trwają prace wykończeniowe w budynku D, uruchomienie obiektu planowane jest na 1Q2027.

Osiedle Neonowe w Częstochowie

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



Wizualizacja inwestycji Osiedle Neonowe, Częstochowa

Inwestycja jest w znakomitej części zrealizowana przy użyciu „Systemu Pekabex® Budynki Mieszkalne”. Osiedle Neonowe realizuje ideę zrównoważonego budownictwa. Budynki, które powstaną w ramach tej inwestycji będą komfortowe dla mieszkańców, zakładając dostępność architektoniczną budynku i odpowiedzialność społeczną inwestycji. Na wszystkich etapach życia budynków zostały uwzględnione metody oszczędzania zasobów naturalnych, zakładając poszanowanie klimatu i dbałość o przyszłe pokolenia. Realizacja inwestycji Osiedle Neonowe wpisuje się także w założony przez władze miasta program rewitalizacji obszaru częstochowskiego starego miasta, które wkrótce ma stać się lokalnym centrum życia kulturalnego i biznesowego.

Na koniec półrocza 2026 sprzedanych lub zarezerwowanych było ponad 80% lokali.

Apartamenty Casa Baia na Helu

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

Budynek Casa Baia posadowiony jest poniżej poziomu morza; mimo to Grupa, jako jedyny inwestor w Helu, zdecydowała się na wybudowanie podziemnej hali garażowej. Wymagało to zastosowania innowacyjnych rozwiązań projektowych z uwzględnieniem prac budowlanych w wyjątkowo trudnych warunkach. W 2026 nastąpiła sprzedaż ostatnich sztuk lokali.

Apartamenty Stadtvilla w Falkensee

W ramach inwestycji, na przedmieściach Berlina powstały dwa budynki wielorodzinne o podwyższonym standardzie tj. dwupiętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każdy o metrażu od 47 do 96 m² z nadziemnymi miejscami postojowymi. Budowa rozpoczęła się w sierpniu 2023 roku, z dniem 26 lipca Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Na koniec 1 półrocza 2026 zarezerwowanych lub sprzedanych zostało 80% lokali.

Budynki mieszkalne w Pruszkowie

W ramach inwestycji powstaną budynki mieszkalne w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygietyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 239 mieszkań i 313 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą oraz lokalem usługowym. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągiem ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług. Rozpoczęcie budowy i sprzedaży lokali miało miejsce w 2Q2026. Zakończenie budowy jest planowane na 2028 rok.

Budynki mieszkalne w Poznaniu – ul. Milczańska



W ramach inwestycji powstał budynek mieszkalny w Poznaniu przy ul. Milczańskiej 18, w jednej z najbardziej pożądanych lokalizacji na terenie Poznania – obszar Łacina w rejonie Jeziora Maltańskiego („drugie centrum Poznania”). Projekt inwestycyjny zakładał wybudowanie około 105 mieszkań i 160 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Osiedle zostało zrealizowane w standardzie economy+, biorąc pod uwagę szereg udogodnień zaprojektowanych dla mieszkańców. Lokale będą oddawane w standardzie deweloperskim, do wykończenia we własnym zakresie. Części wspólne zostaną wykończone z dbałością o estetykę oraz

pozytywny odbiór przestrzeni – zarówno zewnętrznych, jak i wewnątrz budynku. W drugiej połowie 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę. Budowa rozpoczęła się na początku 2025 roku. Inwestycja uzyskała pozwolenie na użytkowanie.

Budynki mieszkalne w Żąbkach

W październiku 2024 roku Grupa nabyła nieruchomość gruntową położoną w podwarszawskich Żąbkach, na której planowana jest realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym oraz infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja zostanie zrealizowana w dwóch etapach. Projekt zakłada powstanie lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej około 12 tys. m². Na początku 2026 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu inwestycji planowane jest na 2026 rok.

Osiedle szeregowców na Wawrze

W grudniu 2024 roku Grupa nabyła nieruchomość gruntową położoną na warszawskim Wawrze, sąsiadującą z terenem, na którym w przeszłości zrealizowała projekt deweloperski „Casa Fiore”. Inwestycja stanowi kontynuację działalności Grupy w tej lokalizacji i zakłada realizację zabudowy szeregowej obejmującej 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni około 2,5 tys. m². Realizacja inwestycji oraz sprzedaż lokali rozpoczęły się w drugim kwartale 2026 roku. Zakończenie inwestycji planowane jest na połowę 2027 roku.

Inwestycja Krynoliny w Warszawie – lokale mieszkalne na Targówku

W ramach inwestycji przy ul. Krynoliny na warszawskim Targówku Grupa realizuje kameralny projekt mieszkaniowy obejmujący 20 lokali w zabudowie szeregowej. Projekt łączy niewielką skalę przedsięwzięcia z charakterem zabudowy jednorodzinnej, stanowiąc uzupełnienie oferty deweloperskiej Grupy na rynku warszawskim. Realizacja inwestycji oraz proces sprzedaży lokali rozpoczęły się w pierwszych miesiącach 2026 roku. Zakończenie budowy planowane jest na połowę 2027 roku.

Lokale inwestycyjne na poznańskiej Łacinie

Grupa nabyła nieruchomość gruntową położoną w rejonie Ronda Rataje, na poznańskiej Łacinie. Projekt zakłada realizację budynku zamieszkania zbiorowego, w ramach którego powstanie ponad 200 lokali inwestycyjnych. Oferta skierowana będzie przede wszystkim do inwestorów indywidualnych, z możliwością przeznaczenia lokali po zakończeniu realizacji m.in. na wynajem dla studentów. Lokalizacja inwestycji zapewnia dostęp do rozwiniętej infrastruktury komunikacyjnej, usługowej i edukacyjnej oraz bliskość centrum miasta. Grupa uzyskała pozwolenie na budowę, a rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na czwarty kwartał 2026 roku.

Inwestycja przy ul. Cylichowskiej w Warszawie

Grupa planuje realizację kompleksu mieszkaniowego przy ul. Cylichowskiej na warszawskim Wawrze. Projekt zakłada połączenie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz powstanie łącznie około 150 jednostek mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Zróżnicowany charakter planowanej zabudowy pozwoli na stworzenie kompleksowej oferty mieszkaniowej skierowanej do różnych grup nabywców. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na 2027 rok.

Pozostałe inwestycje deweloperskie

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

Na dzień 30 czerwca 2026 sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Liczba umów przedwstępnych podpisanych w 01.01-30.06.2026*	Liczba sprzedanych lokalii**	Wolne lokale
Casa Baia (Hel)	69	5	64	0%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	182	16	132	19%
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	1	122	1%
Falkensee (Berlin)	10	2	8	0%
JA_SIELSKA etap 5 (Poznań)	143	36	0	50%
Milczańska 18 (Poznań)	105	23	0	24%
Pruszków	239	16	0	93%
Łacina (Poznań)	203	4	0	98%
Krynoliny (Warszawa)	20	3	0	85%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	4	102	0%
Apartamenty Revital	58	10	0	8%
Hafciarska 2 (Warszawa)	32	6	0	81%
Razem	1 291	126	428	

Na dzień 31 grudnia 2025 sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Liczba umów przedwstępnych podpisanych w 2025 roku*	Liczba sprzedanych lokalii**	Wolne lokale
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	13	120	2%
JA_SIELSKA etap 5 (Poznań)	143	35	-	76%
Milczańska 18 (Poznań)	105	57	-	45%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	1	102	0%
Apartamenty Revital	58	18	-	29%
Casa Baia (Hel)	69	6	62	12%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	177	56	105	18%
Falkensee (Berlin)	10	2	6	50%
Razem	792	188	395	

*podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu, przy czym niektóre z umów mogą znajdować się jednocześnie w kolumnie „liczba sprzedanych lokali”

** podpisane umowy przenoszące własność w danej inwestycji, narastająco

Zwiększenie mocy produkcyjnych w Mszczonowie

W 2024 roku Grupa rozpoczęła realizację dwóch innowacyjnych projektów badawczo- rozwojowych dofinansowanych w ramach I Priorytetu Programu Fundusze Europejskie Dla Nowoczesnej Gospodarki 2021-2027 (FENG). Oba projekty realizowane są w Mszczonowie i Grupa planuje, że ich efektami będzie zmieniona, bardziej ekologiczna i zautomatyzowana technologia (nowe procesy wraz z liniami technologicznymi) dla produkcji hal prefabrykowanych oraz innowacyjny system prefabrykowanych cienkościennych ścian trójwarstwowych dla budownictwa pasywnego. Zakończenie obu projektów przewidywane jest na 2027 rok.

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

Rynek budowlany w Polsce

Według wstępnych danych GUS produkcja budowlano-montażowa w okresie styczeń–czerwiec 2026 roku spadła o 2,9 proc. r/r. Spadki odnotowano w robotach specjalistycznych (-5,7 proc.) i budowie budynków (-2,9 proc.), natomiast w budownictwie inżynieryjnym nastąpił wzrost o 18,7 proc. W czerwcu produkcja wzrosła o 5,2 proc. r/r, wskazując na odbicie po słabszym początku roku.

Rynek pozostawał pod presją słabszego popytu inwestycyjnego, wysokich kosztów finansowania, pracy i materiałów oraz dużej konkurencji o kontrakty. Pozytywnym sygnałem był wzrost prac inwestycyjnych o 8,9 proc. r/r, przy jednoczesnym spadku prac remontowych o 29,1 proc.

Istotnym czynnikiem ryzyka pozostaje niepewność geopolityczna i możliwość wzrostu cen surowców energetycznych oraz materiałów budowlanych. W kolejnych kwartałach kluczowe znaczenie będzie miało tempo realizacji inwestycji publicznych, infrastrukturalnych, energetycznych, obronnych i środowiskowych oraz wykorzystania środków UE i KPO. Perspektywy sektora wspierają również duże projekty kolejowe, drogowe, CPK/Port Polska, elektrownia jądrowa i morska energetyka wiatrowa.

Polska pozostaje największym rynkiem zbytu Grupy Pekabex. Grupa zakłada dalszy wzrost udziału prefabrykacji betonowej, szczególnie w budownictwie mieszkaniowym, gdzie technologia ta ma nadal mniejszy udział niż na rynkach skandynawskich i zachodnioeuropejskich.

Rynek budowlany w Niemczech

Na początku 2026 roku niemiecki rynek budowlany pozostawał w fazie słabej koniunktury. W II kwartale PKB Niemiec wzrósł o 0,3 proc. kw/kw, jednak słabość przemysłu, wysokie koszty energii i ostrożność inwestorów nadal ograniczały aktywność. Szczególnie trudna sytuacja utrzymywała się w budownictwie mieszkaniowym, obciążonym wysokimi kosztami budowy i finansowania.

Perspektywy sektora pozostają ostrożne. Wsparciem mogą być poprawa warunków finansowania i zwiększenie wydatków publicznych, zwłaszcza na infrastrukturę transportową, energetyczną, modernizację sieci i efektywność energetyczną budynków. Tempo odbicia ograniczają jednak bariery administracyjne, długie cykle przygotowania inwestycji oraz ostrożność sektora prywatnego.

Grupa Pekabex rozwija na rynku niemieckim działalność prefabrykacyjną i generalne wykonawstwo. Rosnące znaczenie w portfelu mają projekty Data Center, w szczególności serwerownie realizowane we Frankfurcie, a także projekty infrastrukturalne

Rynek budowlany w Szwecji

Na początku 2026 roku szwedzki rynek budowlany pozostawał w fazie stopniowej odbudowy po okresie silnego spowolnienia. Najbardziej dotknięte pozostawało budownictwo mieszkaniowe, wrażliwe na koszty finansowania, zadłużenie gospodarstw domowych i dostępność kredytów.

Niższa inflacja i spadek stóp procentowych poprawiały warunki finansowania i nastroje nabywców, jednak deweloperzy nadal ostrożnie podchodzili do rozpoczynania nowych projektów. Tempo dalszego ożywienia będzie zależało przede wszystkim od kosztów finansowania, cen mieszkań i odbudowy zaufania gospodarstw domowych.

Szwecja pozostaje drugim najważniejszym rynkiem Grupy w Europie, szczególnie w segmencie mieszkaniowym, gdzie prefabrykacja betonowa jest technologią dominującą. W latach 2016–2025 Pekabex współrealizował projekty obejmujące ok. 9,5 tys. mieszkań, a także obiekty użyteczności publicznej i przemysłowe.

Rynek budownictwa mieszkaniowego i obiektów przemysłowo-magazynowych w Polsce

Budownictwo mieszkaniowe

W I półroczu 2026 roku oddano do użytkowania 94,8 tys. mieszkań, o 2,9 tys. więcej niż rok wcześniej. Deweloperzy przekazali 57,4 tys. mieszkań (+0,7 proc. r/r), a inwestorzy indywidualni 34,1 tys. (+4,2 proc.). Wzrosła również liczba rozpoczętych budów i wydanych pozwoleń, co może wskazywać na większą aktywność inwestycyjną w kolejnych okresach.

Rynek pozostaje jednak zróżnicowany. Obniżki stóp procentowych i poprawa dostępności kredytów mogą wspierać popyt, podczas gdy wysoka podaż na części rynków, liczba gotowych lokali i niepewność regulacyjna skłaniają deweloperów do selektywnego uruchamiania nowych projektów. Kluczowe będą dalsze decyzje RPP, dostępność kredytów hipotecznych i poziom realnych dochodów gospodarstw domowych.

Dynamicznie rozwija się również segment prywatnych akademików (PBSA), wspierany przez dużą liczbę studentów i niedobór miejsc noclegowych. W Polsce funkcjonuje ok. 17,3 tys. miejsc w prywatnych akademikach, kolejne ok. 2 tys. jest w budowie, a 6,8 tys. w planach. Publiczne i prywatne akademiki łącznie zapewniają miejsca jedynie dla ok. 10 proc. studentów, co wskazuje na znaczny potencjał dalszego rozwoju tego segmentu. Oferta Grupy Pekabex, oparta na technologii prefabrykacji, dobrze odpowiada specyfice tego rynku, a Grupa posiada już w portfolio zamówień kontrakty na realizację obiektów tego typu.

Grupa zakłada stopniowy wzrost udziału prefabrykacji w budownictwie mieszkaniowym. Oferowany przez Grupę „System Pekabex® Budynki Mieszkalne” umożliwia skrócenie czasu realizacji i ograniczenie kosztów, a ofertę uzupełnia system prefabrykowanych domów jednorodzinnych P.Homes..

Obiekty przemysłowo-magazynowe

Według raportu Colliers „Market Insights H1 2026” zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły na koniec czerwca niemal 37,5 mln m². W I półroczu oddano około 1,2 mln m² (+7 proc. r/r), natomiast w budowie pozostawało około 1,3 mln m² (-12 proc. r/r).

Popyt osiągnął około 3,5 mln m², rosnąc o ok. 20 proc. r/r i osiągając najwyższy poziom dla pierwszego półrocza od 2022 roku. Nowe umowy i ekspansje odpowiadały za około 60 proc. aktywności, a jednym z czynników wspierających popyt pozostawał rozwój e-commerce.

Stopa pustostanów spadła do 6,2 proc., a według ekspertów Colliers do końca 2026 roku może obniżyć się do ok. 5–6 proc. Perspektywy rynku wspierają e-commerce, nearshoring i friendshoring, automatyzacja logistyki oraz rozwój centrów fulfillment. Jednocześnie aktywność inwestycyjna będzie zależała od dostępności finansowania, kosztów budowy i poziomu popytu.

Odpowiedzią Grupy na potrzeby tego segmentu jest „System Hal Pekabex®”, umożliwiający szybką i efektywną realizację obiektów produkcyjno-magazynowych. Rozwiązanie ogranicza zużycie cementu i umożliwia montaż instalacji fotowoltaicznych, wspierając poprawę efektywności środowiskowej obiektów.

Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa

Zarząd Grupy konsekwentnie realizuje strategię zrównoważonego rozwoju, koncentrując się na poprawie rentowności portfela zamówień, pozyskiwaniu nowych kontraktów oraz realizacji własnych projektów deweloperskich. Istotnym elementem strategii sprzedażowej pozostaje dywersyfikacja geograficzna, segmentowa i produktowa, ograniczająca zależność Grupy od koniunktury na pojedynczych rynkach i w poszczególnych segmentach budownictwa.

Rosnąca skuteczność sprzedaży jest szczególnie widoczna na rynkach zagranicznych. Na koniec sierpnia 2026 roku Grupa przekroczyła roczne cele kontraktacji zarówno w Skandynawii, gdzie zrealizowano ok. 141% planu, jak i w regionie DACH, gdzie osiągnięto ok. 153% rocznego celu. Wysoki poziom kontraktacji na tych rynkach potwierdza skuteczność prowadzonej dywersyfikacji geograficznej oraz rosnące znaczenie rynków zagranicznych w portfolio zamówień Grupy.

W pierwszym półroczu 2026 Grupa konsekwentnie realizowała plan transformacji, którego działania skupiały się wokół kilku kluczowych obszarów operacyjnych a mianowicie:

- a) poprawie marżowości poprzez wzrost cen sprzedaży i obniżenie kosztów,
- b) poprawie CF poprzez odpowiednie wykorzystanie i zagospodarowanie posiadanych aktywów,
- c) rozwój strategicznych czynników wzrostu takich jak budownictwo systemowe.

Obecny portfel zleceń zawiera zgodny ze strategią mix produktowy, uwzględniający kontrakty na produkcję wież wiatrowych, konstrukcji dla OZE oraz Data Center. Równolegle zwiększane jest zaangażowanie w budownictwo obronne, obejmujące rozwiązania dual use, schrony oraz produkty związane z programem „Tarcza Plus”, jednak zgodnie ze strategią największy udział w portfolio Grupy stanowią obecnie obiekty mieszkaniowe (w tym projekty realizowane na własny rachunek w segmencie deweloperskim).

W ramach planu transformacji Grupa wdraża inicjatywy mające na celu obniżenie kosztów (materiałów i robocizny) i zwiększenie efektywności produkcji a w konsekwencji poprawę marżowości. Działania te obejmują głównie zmiany technologiczne (np. optymalizację kosztu mieszanki betonowej), reorganizację procesu produkcyjnego i zmianę systemu pracy. Jednocześnie uruchomienie nowych linii produkcyjnych w zakładzie w Mszczonowie oraz reorganizacja procesu produkcji w zakładzie w Kokoszkach przyczyniają się do wzrostu wolumenu i wydajności produkcji elementów przeznaczonych dla segmentu mieszkaniowego, przy zachowaniu stabilizacji kosztów stałych. Powyższe przyniosły już znaczące, wymierne efekty w postaci obniżenia kosztów w segmencie prefabrykacji.

Równolegle realizowana jest centralizacja zakupów i pierwsze, znaczące rezultaty tych zmian już są widoczne. Dodatkowo Grupa zabezpieczyła ceny wybranych surowców i materiałów oraz energii, aby ograniczyć wpływ ewentualnych zawirowań geopolitycznych oraz związanej z nimi zmienności cen i dostępności dostaw, wspierając tym samym większą stabilność kosztową działalności.

Grupa znacząco zmieniała też proces realizacji kontraktów, poprzez utworzenie dedykowanych zespołów wsparcia znacząco wzmacniających kompetencje w obszarze ekonomiczno-budowlanym i negocjacyjnym oraz prawnym w zakresie realizacji kontraktów oraz zarządzania ryzykiem kontraktowym, w, koncentrując się na satysfakcjonującej rentowności kontraktów przy zachowaniu partnerskich relacji z klientami.

Dodatkowe działania operacyjne

Równolegle do realizacji planu transformacji Grupa wdrożyła dodatkowe działania wzmacniające kontrolę finansową, zarządzanie kontraktami oraz efektywność operacyjną poszczególnych segmentów. Wzmocniono strukturę finansowo-controllingową, oraz funkcje audytu i kontroli wewnętrznej. Działania te mają na celu zwiększenie przewidywalności wyników poszczególnych projektów, wcześniejszą identyfikację ryzyk oraz wzmocnienie nadzoru nad realizacją założeń finansowych i operacyjnych.

Równolegle prowadzona jest restrukturyzacja kosztów stałych we wszystkich segmentach, której celem jest dostosowanie bazy kosztowej do aktualnej skali działalności oraz poprawa jego rentowności.

W segmencie prefabrykacji Grupa zaangażowała wyspecjalizowaną firmę doradczą do przeglądu i optymalizacji procesów operacyjnych, ze szczególnym naciskiem na redukcję kosztów oraz poprawę efektywności produkcji. Jednocześnie utworzono dedykowany zespół odpowiedzialny za realizację kluczowych kontraktów, w tym związanych z produkcją elementów dla wież wiatrowych. Wzmocnienie organizacyjne tego obszaru ma wspierać bezpieczną realizację rosnącego portfela projektów OZE oraz dalszy rozwój tego kierunku działalności.

Dodatkowe działania zostały podjęte również w segmencie FTO, gdzie planowana jest rozbudowa funkcji finansowo-controllingowych. Celem tych inicjatyw jest poprawa kontroli kosztów, efektywności wykorzystania aktywów i kapitału oraz wypracowanie trwałej poprawy wyników segmentu.

Łącznie działania te wzmacniają mechanizmy kontroli i odpowiedzialności zarządczej w Grupie, poprawiają jakość zarządzania ryzykiem kontraktowym oraz wspierają realizację celu, jakim jest trwała poprawa marżowości i generowania dodatnich przepływów pieniężnych w kolejnych okresach.

W segmencie deweloperskim Grupa kontynuuje działania ukierunkowane na odzyskanie kapitału zaangażowanego w projekty zakończone oraz inne inwestycje pozostające poza strategicznym rdzeniem działalności. Realizowana jest sprzedaż gotowych mieszkań i apartamentów, w tym w projektach Katedralna, Hel oraz Falkenseer, przy zachowaniu elastycznego podejścia do poziomu cen, jeżeli sprzyja to szybszemu uwolnieniu kapitału. Jednocześnie istotnym wyzwaniem pozostaje pozyskanie tańszych źródeł finansowania, w szczególności dla banku ziemi oraz projektów rozwojowych. W perspektywie strategicznej kolejne projekty deweloperskie planowane i realizowane są wyłącznie w dużych miastach.

W obszarach wspierających Grupa wdraża szereg inicjatyw mających na celu poprawę rentowności oraz zwiększenie stabilności operacyjnej. Obejmują one w szczególności sprzedaż aktywów niezwiązanych z podstawowymi segmentami działalności. Priorytetem pozostaje również ograniczenie rotacji pracowników oraz rozwój i stabilizacja kluczowych kompetencji operacyjnych, co jest istotnym elementem wspierającym poprawę efektywności działalności i bezpieczeństwa realizacji projektów.

Potencjał Grupy

Grupa dysponuje istotnym potencjałem wzrostu, wynikającym zarówno ze swojej skali działania, jak i z kierunków rozwoju rynku budowlanego w Polsce. Jak wskazuje raport w magazynie Wprost, łączna wartość 3 tys. największych inwestycji budowlanych w Polsce wynosi ok. 1,87 bln zł, z czego ok. 334 mld zł znajduje się już w realizacji, a ok. 1,54 bln zł pozostaje na etapie planowania i przetargów. Oznacza to utrzymanie bardzo dużego rynku projektów, z którego Grupa może korzystać w kolejnych okresach, zwłaszcza w segmentach infrastrukturalnym, energetycznym i przemysłowym. Dane Spectis potwierdzają skalę tego portfela inwestycyjnego i jego znaczenie dla perspektyw całej branży.

Dodatkowym czynnikiem wspierającym perspektywę Grupy są rosnące inwestycje w obszarach, w których prefabrykacja i wyspecjalizowane rozwiązania konstrukcyjne mają szczególnie silną pozycję konkurencyjną. Dotyczy to w szczególności morskiej energetyki wiatrowej, której program inwestycyjny w Polsce jest szacowany na ok. 130 mld zł, a pierwsze projekty offshore na Bałtyku weszły już w fazę realizacji. Grupa obecnie realizuje już tego typu projekty z firmą Nordex. Jednocześnie rozwój krajowego rynku offshore tworzy szeroki łańcuch dostaw dla producentów konstrukcji i prefabrykatów oraz wzmacnia popyt na rozwiązania wykorzystywane w projektach energetycznych i infrastrukturalnych.

Potencjał Grupy wzmacnia również strukturalny deficyt kadr w budownictwie, który sprzyja technologiom pozwalającym ograniczać pracochłonność i skracać czas realizacji inwestycji. W Polsce w 2026 roku nadal utrzymują się niedobory pracowników w szeregu zawodów technicznych i budowlanych (wg raportu magazynu Wprost rynek budowlany mierzy się z istotnym deficytem kadr (60-150 tys. pracowników). Rozwiązaniem tego problemu są rozwiązania oparte na prefabrykacji, dzięki którym nakłady pracy na wykonanie podobnego zakresu są znacznie mniejsze ze względu na automatyzację procesu w fabrykach a sam proces realizacji ulega znacznemu skróceniu i jest bardziej przewidywalny. W takim otoczeniu model biznesowy Grupy, oparty na rozwiązaniach systemowych oraz obsłudze dużych projektów przemysłowych i infrastrukturalnych, daje podstawy do pozytywnej oceny jej średnioterminowego potencjału rozwoju.

W ocenie Zarządu wskazane wyżej przewagi konkurencyjne oraz perspektywy rynkowe stwarzają podstawy do osiągnięcia przez Grupę wzrostu w poszczególnych segmentach działalności co może przełożyć się na wzrost przychodów Grupy nawet na poziomie kilkunastu procent rocznie.

5. Opis podstawowych czynników zagrożeń i ryzyka

Za wdrożenie i funkcjonowanie systemu zarządzania ryzykiem odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Zarząd przeprowadza regularny proces analizy ryzyk oraz identyfikacji ryzyk kluczowych. Wszystkie ryzyka zidentyfikowane w toku tego procesu są oceniane pod kątem częstotliwości oraz dotkliwości materializacji.

Zarząd Emitenta nie jest w stanie na moment publikacji niniejszego sprawozdania w sposób wiarygodny określić skali dalszego wpływu, jaki sytuacja w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie będzie miała na stan europejskiej gospodarki oraz popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta.

W ocenie Zarządu Emitenta, przy obecnym poziomie eskalacji konfliktów ryzyko istotnego negatywnego wpływu na wyniki finansowe Grupy w okresie najbliższych 12 miesięcy pozostaje ograniczone. Jednocześnie Emitent oraz spółki Grupy będą kontynuowały bieżący nadzór nad sytuacją i przygotowania do podjęcia odpowiednich działań w przypadku materializacji bardziej niekorzystnych scenariuszy.

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz całą Grupę, podobnie jak to ma miejsce w przypadku innych firm działających w tym sektorze, narażona jest na różnego rodzaju ryzyka, związane zarówno z sytuacją makroekonomiczną, jak i wewnętrzną Spółki i Grupy.

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz całą Grupę, podobnie jak to ma miejsce w przypadku innych firm działających w tym sektorze, narażona jest na różnego rodzaju ryzyka, związane zarówno z sytuacją makroekonomiczną, jak i wewnętrzną Spółki i Grupy.

Poniżej przedstawione zostały istotne ryzyka związane z działalnością Grupy.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych i osiągane przez nią wyniki finansowe oddziałują m.in. czynniki makroekonomiczne, których skutki są niezależne od działań firmy. Można do nich zaliczyć stabilność sytuacji politycznej, inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wysokość produktu krajowego brutto, politykę podatkową, zmiany stóp procentowych oraz politykę państwa w zakresie rynku nieruchomości. Działalność Grupy jest przede wszystkim ściśle uzależniona od koniunktury w budownictwie, popytu inwestycyjnego, planów rozwoju przedsiębiorstw oraz planów dotyczących wydatków infrastrukturalnych.

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i polityczną (wojnę w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie) rozwój branż, w których działa lub zamierza działać Grupa, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesów inwestycyjnych, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmiany koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych.

Branża budowlana charakteryzuje się wysoką wrażliwością na sytuację makroekonomiczną, a jej rozwój jest w dużym stopniu uzależniony od cyklu koniunktury. Z punktu widzenia podejmowanych przez Spółkę decyzji strategicznych kluczowe znaczenie dla Grupy ma umiejętność dostosowywania organizacji i prowadzonej przez nią działalności do zmieniającej się sytuacji gospodarczej kraju i regionów, w których spółki z Grupy realizują projekty.

W celu minimalizacji ryzyka Grupa monitoruje sytuację rynkową oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. Firma prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach. Podejmowane aktywności mają na celu przygotowanie Grupy, od strony finansowej i organizacyjnej, na zmienne cykle koniunktury.

Ryzyko spowolnienia rozwoju branż, w których operuje Grupa

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i polityczną rozwój branż, w których działa lub zamierza działać Grupa, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesów inwestycyjnych, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmiany koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych. Przestoje w rozwoju branż, w których działa Grupa, mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

Grupa dywersyfikuje źródła przychodów, również dzięki operowaniu na rynkach zagranicznych, co pozwala jej ograniczyć ryzyka związane ze spowolnieniem rozwoju poszczególnych branż. Ponadto w celu minimalizacji ryzyka firma monitoruje sytuację rynkową oraz prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach.

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Cele strategiczne Grupy mogą nie zostać osiągnięte. Rynek, na którym działają spółki z Grupy, podlega ciągłym zmianom, dlatego jej sytuacja finansowa zależy od opracowania skutecznej, długoterminowej strategii i dostosowywania jej do zmian w otoczeniu. Wszelkie błędne decyzje, podjęte w wyniku nieumiejętności dostosowania się do zmieniających się warunków rynkowych, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy. W celu minimalizacji ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje i ukierunkowuje realizację strategii Grupy.

Ryzyko związane z charakterem działalności budowlanej

Działalność budowlana opiera się na realizacji jednostkowych kontraktów, a osiągnie z niej wyniki zależą niejednokrotnie od czynników zewnętrznych, nieależących po stronie wykonawcy. Opóźniecia 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, w tym politycznymi pośrednio lub bezpośrednio (wojna w Ukrainie), nieprzewidywalnymi na etapie przygotowywania projektu i prac z nim związanych. Opóźniecia 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. Grupa dokłada starań, aby w zawieranych umowach nie znajdowały się zapisy sankcjonujące sytuacje dla niej niekorzystne. Jednocześnie zatrudnia wysoko wykwalifikowaną kadrę.

Ryzyko związane z utratą możliwości realizacji kontraktów na skutek awarii, zniszczenia lub utraty majątku

W przypadku awarii maszyn wykorzystywanych przez spółki z Grupy, ich zniszczenia albo utraty, może wystąpić ryzyko przejściowego wstrzymania realizacji zawartych kontraktów, w całości lub istotnej części. Istotny przestój może doprowadzić do niedotrzymania uzgodnionych terminów realizacji kontraktów oraz może skutkować karami umownymi, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa prowadzi bieżący monitoring parku maszynowego oraz modernizacje i rozbudowy, a ponadto posiada odpowiednie ubezpieczenie na adekwatnym poziomie. Dodatkowo, w przypadku awarii istnieje możliwość przeniesienia produkcji do innych zakładów Grupy.

Ryzyko niepowodzenia transakcji fuzji i przejęć

Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. nie wyklucza, że w celu wzmocnienia podstawowej działalności, dalszy rozwój Grupy lub wejście w działalność komplementarną może się odbywać przez transakcje fuzji i przejęć. Przeprowadzenie transakcji fuzji lub przejęcia może wiązać się z wystąpieniem wielu istotnych czynników ryzyka, których natężenie może być tym większe, im bardziej zakres działalności spółki przejmowanej będzie odbiegał od profilu działalności Grupy Kapitałowej. Istnieje ryzyko, że przyszłe wyniki przejmowanych podmiotów oraz efekty synergii mogą być gorsze od oczekiwanych lub wystąpienie planowanych synergii znacznie się opóźni. Nie można również wykluczyć, że po dokonaniu transakcji ujawnione zostaną zdarzenia mające negatywny wpływ na wyniki przejętych podmiotów (np. nieujawnione zobowiązania wobec osób trzecich). W związku z tym, nawet dochowanie najwyższej staranności może nie pozwolić zabezpieczyć się przed wystąpieniem opisanych powyżej czynników ryzyka. Wszelkie odstępstwa od założonych celów transakcji, a także ujawnione zobowiązania mogą mieć istotny negatywny wpływ na osiągnięte w przyszłości wyniki finansowe Grupy. Realizacja transakcji fuzji i przejęć wiąże się ponadto na gruncie formalnoprawnym z sukcesją praw i obowiązków podmiotu przejmowanego. Zakres odpowiedzialności za zobowiązania podmiotu uczestniczącego w procesie konsolidacyjnym wyznaczony jest przepisami prawa. Stąd, w przypadku, gdy pewne zobowiązania zostaną ujawnione po sfinalizowaniu transakcji, istnieje ryzyko, że może to wpłynąć negatywnie na Grupę zarówno w zakresie wyników finansowych, jak i sytuacji formalnoprawnej.

W celu minimalizacji ryzyka przejęcia podmiotu obciążonego ryzykami (od kapitałowych po prawne i organizacyjne), przed podjęciem zobowiązań finansowych Grupa przeprowadza audyt prawny i funkcjonalno-organizacyjny podmiotu do przejęcia. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej Grupa rozważa także możliwości realizacji transakcji wspólnie z partnerem i wpływ takiego rozwiązania na ograniczenie ryzyka Grupy.

Dodatkowo, Grupa opracowuje plany funkcjonowania po poszerzeniu działalności.

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 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.

Grupa stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenia jest podejmowana niezwłocznie.

Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi

Spółki z Grupy zawierają transakcje z innymi należącymi do niej podmiotami, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują m.in. wzajemne świadczenie usług, w tym usług projektowych, wykonawstwo robót oraz sprzedaż towarów. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej zakwestionują metody określania warunków rynkowych, przyjęte przez podmioty z Grupy. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Grupa co do zasady nie zawiera umów z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.

Ryzyko związane z umowami finansowania oraz z obligacjami (w tym ryzyko braku płynności)

Świadczenia z umów finansowania (kredyty, pożyczki) oraz obligacji polegają na spłacie kapitału lub wykupie obligacji poprzez zapłatę ich wartości nominalnej oraz na zapłacie odsetek, a w niektórych sytuacjach także premii. Świadczenia te nie będą wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminach ich wymagalności. W przypadku niespełnienia w terminie, w całości lub w części, zobowiązań z tytułu zawartych umów, wierzyciele, w tym obligatariusze będą uprawnieni do złożenia pisemnego żądania natychmiastowej spłaty całej umowy lub wcześniejszego wykupu wszystkich posiadanych przez niego obligacji. Ponadto brak spełnienia zobowiązań związanych umowami finansowania oraz z obligacjami może skutkować ryzykiem upadłości Spółki, a w konsekwencji ryzykiem utraty całości lub części środków zainwestowanych przez obligatariuszy. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Grupa monitoruje swoje zobowiązania wynikające z zawartych umów i terminowo je realizuje. Ponadto na bieżąco monitoruje i dostosowuje swoją politykę finansową do potrzeb operacyjnych.

Grupa identyfikuje ryzyko związane z niespełnieniem wybranych kowenantów finansowych określonych w umowach kredytowych, w szczególności w przypadku utrzymywania się niskiego poziomu EBITDA w kolejnych kwartałach. Naruszenie kowenantów może skutkować podjęciem działań przez instytucje finansujące, w tym zmianą warunków finansowania, wzrostem kosztów finansowania, koniecznością ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń lub wcześniejszą wymagalnością części lub całości zadłużenia. W przypadku istotnego pogorszenia sytuacji finansowej i równoczesną koniecznością spłaty znacznych zobowiązań finansowych nie można wykluczyć trudności w terminowym regulowaniu zobowiązań, a w skrajnym przypadku wystąpienia ryzyka niewypłacalności.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie spełniła dwóch kowenantów wynikających z wybranych umów kredytowych, jednak uzyskała wymagane zgody, odstępstwa lub waivers od instytucji finansujących. Zarząd prowadzi bieżącą komunikację z bankami oraz monitoruje poziom wskaźników finansowych, przy czym ewentualne decyzje finansujących w kolejnych kwartałach 2026 roku mogą zależeć od wyników osiągniętych przez Grupę.

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 znaczące straty lub szkody, za które uzyskanie pełnego lub jakiegokolwiek odszkodowania okaże się niemożliwe. Innymi słowy, 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.

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, od ryzyk budowlano-montażowych, maszyn i urządzeń, sprzętu elektronicznego, cyber risk oraz ubezpieczenie NNW pracowników.

Ryzyko związane z postępowaniami podatkowymi, administracyjnymi i sądowymi

Spółki z Grupy są stroną postępowań podatkowych, administracyjnych i sądowych, w tym dotyczących wierzytelności i zobowiązań z umów handlowych. Nie można wykluczyć, że zapadną w nich rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Ponadto, nie można wykluczyć wszczęcia w przyszłości przeciwko spółkom z Grupy lub przez spółki z Grupy innych postępowań związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w których również mogą zapadnąć rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Niektóre z niekorzystnych rozstrzygnięć postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywę rozwoju Grupy.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi kancelariami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów Grupa na bieżąco dostosowuje się do nowych zasad i obowiązków.

Ryzyko związane z konkurencją

Działalność Grupy narażona jest na ryzyko konkurencji ze strony podmiotów oferujących usługi na tych samych rynkach. Grupa narażona jest w szczególności na znaczną konkurencję na rynku budownictwa kubaturowego, gdzie oferuje wykonawstwo i montaż konstrukcji z prefabrykatów. Ze względu na silną konkurencję na polskim rynku budownictwa i prefabrykatów, Grupa pozyskuje zlecenia również od odbiorców zagranicznych, dywersyfikując geograficznie swoje przychody ze sprzedaży.

Grupa Pekabex ogranicza ryzyko konkurencji poprzez: dbanie o wysoką jakość świadczonych usług, systematyczne podnoszenie wiedzy i kwalifikacji w zakresie nowoczesnych technologii, dywersyfikację źródeł przychodów (produktowa i geograficzna), kompleksowość usług i obsługi klienta, innowacyjność, inwestowanie w wysoko wykwalifikowaną kadrę inżynierów i specjalistów, systematyczną pracę nad poprawą wydajności i efektywności.

Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, 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 sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez nie prawidłowości rozliczeń podatkowych spółek z Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Ponadto, z uwagi na prowadzenie działalności w różnych jurysdykcjach, na Grupę mają również wpływ umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zawarte przez Rzeczpospolitą Polskę z innymi państwami.

Odmienne interpretacje tych umów przez organy podatkowe oraz zmiany tych umów mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Ponadto, w 2017 roku zostały wprowadzone (na dzień bilansowy już nieobowiązujące) przepisy dotyczące odwrotnego obciążenia podatkiem VAT, odnoszące się do wskazanych rodzajów usług budowlanych. W związku z brakiem praktyki i orzecznictwa, dotyczącego stosowania wspomnianych przepisów, istnieje ryzyko dokonania błędnej interpretacji przez spółki z Grupy, a w konsekwencji wystawienia faktur obciążonych niewłaściwą stawką podatku VAT, czego skutkiem będzie konieczność dokonywania korekt i ewentualny zwrot niedoszacowanego podatku.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne

Ryzyko związane ze zmianą prawa obcego i / lub błędną interpretacją prawa

Grupa prowadzi działalność również poza granicami Polski, głównie w Niemczech oraz Skandynawii. Przepisy prawa obcego mogą podlegać różnorodnej, w tym błędnej interpretacji i mogą być stosowane w niejednolity sposób. Ponadto, przepisy prawa obowiązujące w jurysdykcjach, w których Grupa prowadzi działalność, mogą podlegać zmianom. Nie można wykluczyć, że wprowadzenie nowych przepisów będzie źródłem znaczących kosztów, związanych z koniecznością dostosowania się do nich oraz ewentualnych kosztów związanych z niestosowaniem się do nich. Grupa nie może zagwarantować, że przyjęte przez nią interpretacje przepisów obowiązujących w państwach, w których prowadzi działalność, nie zostaną zakwestionowane, co może skutkować wyciągnięciem wobec niej stosownych konsekwencji prawnych. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów Grupa na bieżąco dostosowuje się do wymogów wynikających z nowych zasad i obowiązków.

Ryzyko związane z działalnością na innych rynkach niż polski

Grupa prowadzi działalność również w Niemczech, Szwecji oraz Danii. Fundamentem kontynentalnego systemu prawnego jest prawo stanowione. Regulacje prawne, obowiązujące we wspomnianych krajach, podlegają różnorodnym interpretacjom i mogą być stosowane w sposób niejednolity. Grupa nie może zapewnić, że jej interpretacja przepisów obowiązujących w państwach, w których prowadzi działalność, nie zostanie zakwestionowana, co może skutkować karą lub grzywną albo koniecznością zmiany praktyki. Wszystko to może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.

Ryzyko związane z koniecznością zwrotu otrzymanych dotacji

Grupa jest beneficjentem programów finansujących badania, rozwój i innowacje ze środków funduszy Unii Europejskiej, dystrybuowanych w Polsce w ramach konkursów ogłaszanych przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju. Jeżeli warunki określone w umowie podpisanej przez spółkę z Grupy oraz Narodowe Centrum Badań i Rozwoju nie zostaną spełnione, spółka może zostać zobligowana do zwrotu dotacji w całości lub w części wraz z odsetkami. Taka sytuacja może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.

Ryzyko związane z systemem kontroli wewnętrznej w strukturach Spółki

Nie można wykluczyć, że obowiązujące w Spółce procedury okażą się nie w pełni adekwatne do działalności Spółki i Grupy, a w konsekwencji nie będą źródłem rzetelnej informacji na ich temat. Może to mieć negatywny wpływ na skuteczność zarządzania Spółką, a w konsekwencji na perspektywę rozwoju i wyniki finansowe Grupy.

Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów wewnętrznych.

Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym:

Ryzyko związane z zawieszeniem notowań

Zgodnie z zapisami § 30 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, obrót akcjami Spółki zawiesić może Zarząd Giełdy na okres do trzech miesięcy w przypadku, gdy Spółka narusza obowiązujące na GPW przepisy, gdy wymaga tego bezpieczeństwo i interes uczestników obrotu lub na wniosek Spółki.

Ryzyko związane z wykluczeniem papierów wartościowych z obrotu giełdowego

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy wyklucza akcje Spółki z obrotu giełdowego w określonych przypadkach.

Ryzyko związane ze zmiennością kursu notowań akcji

Emitowane przez spółki publiczne papiery wartościowe doświadczają okresowo znaczących zmian kursu notowań i wielkości obrotu, co w konsekwencji może wywierać istotny negatywny wpływ na kurs notowań akcji. Wahania na rynku papierów wartościowych mogą również mieć niekorzystny wpływ na kurs akcji, niezależnie od działalności, sytuacji finansowej i wyników działalności lub perspektyw rozwoju Grupy. W związku z powyższym, realizacja zleceń kupna i sprzedaży akcji może nie następować na oczekiwanym poziomie.

Ryzyko ograniczonej płynności akcji

Dopuszczenie i wprowadzenie akcji do obrotu na GPW nie gwarantuje ich wystarczającej płynności. Spółki notowane na giełdach papierów wartościowych doświadczają okresowych, znaczących wahań wolumenu obrotów swoich papierów wartościowych, co może także istotnie negatywnie wpłynąć na cenę rynkową akcji.

Ryzyko związane z sankcjami administracyjnymi za naruszenie przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi

W przypadku gdy Spółka nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w ustawach oraz rozporządzeniu 809/2004, Komisja Nadzoru Finansowego może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo zastosować inne sankcje.

Ryzyko związane z publikowaniem raportów dotyczących Spółki lub zmianą rekomendacji na negatywną

Publikowane przez analityków giełdowych raporty, dotyczące spółek, wywierają wpływ na kurs notowań i płynność akcji. Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów Grupa na bieżąco dostosowuje się do wymogów wynikających z nowych zasad i obowiązków.

Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów wewnętrznych.

6. Objasnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie.

Grupa działa w branży budowlanej, w której sezonowość podzielona jest na okres letni oraz zimowy. 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), niemniej niskie temperatury powodują wstrzymanie procesów budowlanych, co przekłada się na udostępnianie frontu robót będących w zakresie Pekabex. Powyższa sytuacja (długi okres znacząco ujemnych temperatur) wystąpiła w styczniu i lutym 2026 roku i miała negatywny wpływ na wyniki Grupy, przede wszystkim z uwagi na opóźnienia po stronie generalnych wykonawców lub inwestorów w przygotowaniu i udostępnieniu frontów robót. Zastosowanie technologii prefabrykacji pozwala ograniczać wpływ sezonowości i warunków pogodowych na realizację kontraktów w porównaniu z tradycyjnymi metodami budowy.

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)

Grupa Kapitałowa nie prowadziła w I półroczu 2026 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji. Tym samym konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Spółki i Grupy Kapitałowej.

Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. bieżąco monitoruje sytuację związaną z atakiem Rosji na Ukrainę oraz analizuje wpływ tych okoliczności na działalność prowadzoną przez Emitenta i Grupę Kapitałową.

Zarząd Emitenta nie jest w stanie na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w sposób wiarygodny określić skali dalszego wpływu, jaki sytuacja w Ukrainie będzie miała na stan europejskiej gospodarki oraz popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta.

W opinii Zarządu zidentyfikowane obszary potencjalnego ryzyka, które mogą mieć wpływ na realizowane kontrakty to:

- utrata pracowników lub dostawców, opóźnienie świadczonych przez podwykonawców usług;
- trudności z dostępnością materiałów budowlanych, w tym w szczególności stali oraz wzrost ich cen;
- wstrzymanie realizacji inwestycji budowlanych/ brak nowych inwestycji ze względu na sytuację geopolityczną;
- nadmierne wahania kursów walutowych;
- wzrost kosztów finansowania inwestycji oraz trudności w dostępie do finansowania;
- wzrost kosztów energii;
- wzrost kosztów transportu;
- rozszerzenie konfliktu rosyjsko-ukraińskiego na teren Polski.

Zarząd Emitenta nie odnotował dotychczas znaczących zakłóceń w obszarach związanych z produkcją.

W związku z wybuchem konfliktu zbrojnego na Bliskim Wschodzie w lutym 2026 roku Zarząd Jednostki Dominującej dokonał oceny potencjalnego wpływu sytuacji geopolitycznej na działalność spółek Grupy w perspektywie kolejnych 12 miesięcy. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zidentyfikowano istotnego bezpośredniego wpływu konfliktu na bieżącą działalność operacyjną ani zdolność spółek Grupy do kontynuacji działalności. Potencjalne oddziaływanie może mieć charakter pośredni i dotyczyć w szczególności wahań cen surowców oraz kosztów transportu. W ocenie Zarządu Emitenta, przy obecnym poziomie eskalacji konfliktu, ryzyko istotnego negatywnego wpływu na wyniki finansowe Grupy w okresie najbliższych 12 miesięcy pozostaje ograniczone.

Zarząd Emitenta nie odnotował dotychczas znaczących zakłóceń w obszarach związanych z produkcją.

Zarząd podziela pogląd niektórych ekonomistów prognozujących, że eskalacja konfliktu może mieć dalszy, znaczący i negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budowlany.

Zarząd monitoruje na bieżąco sytuację gospodarczą w kraju i jej wpływ na Spółkę i Grupę i w zależności od dalszych wydarzeń podejmie niezwłoczne działanie, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki i Grupy.

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy, mimo negatywnych wyników w ostatnich czterech kwartałach jest stabilna, a strata w II kwartale jest wyraźnie niższa od straty w pierwszym kwartale 2026 roku (11 852 tys. zł vs 3 497 tys. zł za II kwartał 2026 roku). Grupa posiada wysoki backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach (2 373 419 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec czerwca 2026 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 124 436 tys. zł. Jednocześnie dług netto z wyłączeniem zobowiązań finansowych spółek deweloperskich wyniósł 264 805 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 97 370 tys. zł. Grupa posiadała na dzień bilansowy linie

kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 956 600 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 398 358 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych w ramach linii na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 roku wyniosła 243 160 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 396 962 tys. zł z czego wykorzystanych było 183 141 tys. zł.

Grupa bardzo wnikliwie analizuje sytuację płatniczą klientów i ich wiarygodność kredytową oraz ostrożnie udziela klientom limitów kredytowych. Korzysta również z dostępnych możliwości zabezpieczenia należności. Mając na uwadze sytuację rynkową i potencjalne zwiększenie się zatorów płatniczych na rynku, Grupa stosuje bardziej rygorystyczne procedury w zakresie udzielania limitów kredytowych kontrahentom, analizy ich wiarygodność i monitorowania należności.

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

W pierwszym półroczu 2026 roku nie zostały wypowiedziane umowy kredytu. Grupa nie podpisywała nowych umów ani aneksów do istniejących umów w tym okresie. Zestawienie zobowiązań finansowych zostało przedstawione w nocie nr 11 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2026 roku.

9. Pozostałe informacje

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

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

9.2 Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 30.06.2026	od 01.01 do 30.06.2025	od 01.01 do 31.12.2025
Amortyzacja	17 604	14 935	29 954
Świadczenia pracownicze	136 061	111 249	263 669
Zużycie materiałów i energii	266 429	285 861	558 935
Usługi obce	533 643	462 898	1 167 082
Podatki i opłaty	5 749	6 170	12 863
Pozostałe koszty rodzajowe	9 696	8 539	25 822
Koszty według rodzaju razem	969 182	889 653	2 058 327
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 683	1 050	3 596
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(23 440)	25 280	(46 019)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	947 425	915 983	2 015 903

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

Struktura własności kapitału zakładowego została przedstawiona w nocie 5 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta zostało przedstawione w nocie 6 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.5 Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5 proc. wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2026 roku Grupa uznaje sprawy opisane w sprawozdaniu za 2025 rok. Nie nastąpiły istotne zmiany w tym zakresie.

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

W pierwszym półroczu 2026 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 2026 roku oraz stan zobowiązań i należności na dzień 30 czerwca 2026 roku wobec podmiotów powiązanych zostały przedstawione w dodatkowych informacjach odpowiednio do śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego.

9.7 Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

Informacje na temat udzielonych poręczeń i gwarancji zostały przedstawione w nocie 14 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie Zarządu z działalności za pierwsze półrocze 2026 roku sporządzone na dzień 30 czerwca 2026 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 30 września 2026 roku.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
Beata Żaczek	Prezes Zarządu	KWALIFIKOWANY PODPIS ELEKTRONICZNY  Beata Żaczek 30-09-2026 17:08
Tomasz Seremet	Wiceprezes Zarządu	KWALIFIKOWANY PODPIS ELEKTRONICZNY  Tomasz Seremet 30-09-2026 17:28