

BAYER CONSTRUCT ZRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES JELENTÉS

2024



Tartalom

1. Piaci helyzet	3
2. Cégcsoport helyzete	4
3. Árbevétel és eredmény	5
a) Árbevétel	5
b) EBITDA	6
4. Adósságszerkezet	7
5. Szerződés állomány	8
6. Nem gazdasági jellegű információk	9
a) Munkaerő piaci kilátásokra	9
b) ESG	10

1. Piaci helyzet

A megelőző évek kedvezőtlen építőipari termelői tendenciáit követve, 2024 első félévében sem következett be az iparág teljesítményének pozitív fordulata és ezzel együtt kilábalása az elhúzódó negatív trendből. Az építőipari termelés volumenindexe június végére 5,1%-os növekedést ért el, azonban ez a 2023-as év rendkívül alacsony bázisának tudható be legfőképpen. A COVID-19 járvány megjelenési évét követő 2021-es bázisához képest -14,7%-os visszaesés tapasztalható a termelés volumenindexében. Cégcsoportunk számára az utóbbi években központi szerepet betöltő lakásépítési piac termelésében és tendenciáiban is jelentős visszaesés figyelhető meg az idei év adatai alapján.

2024 első félévében a kiadott építési engedélyk és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 17,5%-kal, a megépült lakásoké pedig 18%-kal maradt el az előző év azonos időszakához képest.

Az állami beruházások elhalasztása, illetve volumenének csökkenése, a lakásvásárlási támogatások zsugorodó keretösszege és a továbbra is relatíve magas kamatszinteken mozgó finanszírozási környezet kockázatonövelő hatása erősen érezteti hatását az iparági szereplők magatartásán. Ezen körülményeken túl a lakosság vagyoni helyzete is meghatározó, kiemeltképpen a lakáspiacot tekintve. A reálbérek 2023 második felében növekedő pályára álltak a fogyasztói árindex mérséklődésével egyidejűleg, ugyanakkor a 2024-es kiskereskedelmi forgalmi adatok alapján kijelenthető, hogy a lakosság továbbra is óvatos a kiadásaival. Ez a megtakarítási hajlandóság és a fogyasztás visszafogása további bizonytalanságot okoz az ingatlanfejlesztők számára, ami végső soron az induló projektek csökkenő számában mutatkozik meg.

Kedvező fejleménynek tekinthető ugyanakkor, hogy az építőipari termelői árak a 2023-as év azonos időszakában tapasztalt 17,2%-hoz képest csupán 6%-kal növekedtek egy esztendő alatt. Ezenfelül pozitív kép rajzolódik ki a tárgyidőszak végi szerződésállomány értékének volumenindexében is, ami március óta növekedést mutat az előző év azonos időszakához képest.

Összességében elmondható, hogy bár az építőipar helyzete továbbra is kihívásokkal teli, vannak biztató jelek, mint például az árstabilizáció és a szerződésállomány növekedése. Az iparág teljes talpraállásához azonban a lakáspiac élénkülése, a finanszírozási feltételek javulása, valamint az állami beruházások és támogatások fokozottabb jelenlétét tartjuk szükségesnek.



2. Cégcsoport helyzete

A kedvezőtlen iparági légkör ellenére a BAYER cégcsoport történetének eddigi legmagasabb árbevételét és EBITDA értékét érte el első féléves adatok tekintetében, köszönhetően a termelő kapacitásaink elmúlt években folytatott következetes fejlesztésének. Ezen időszakban szerződésállományunk értéke folyamatosan meghaladta a 300 Mrd forintot, így nemcsak a termelési volumen növekedése volt egyedülálló, hanem az új megrendelések és szerződések állománya.

A 2022-es évben megkezdett Zugló Városközpont iroda, kereskedelmi- és lakóingatlan komplexum munkálatai előrehaladott fázisba kerültek, az épületegyüttes elemei elérték a szerkezetkész állapotot, várhatóan az átadási határidő előtt hónapokkal elérik majd a 100%-os készültséget.

A cégcsoport kiemelt projektje komoly kihívások elé állítja a termelő osztályainkat, egyúttal biztosítva ezzel a további fejlődési lehetőségeket a hatékonyságnövelés területén. A közel 7 hektáron történő fejlesztés megadja a lehetőséget a csoport szinte összes tagjának az általa nyújtott termékértékesítés és szolgáltatásnyújtás integrálására, támogatva ezzel a lehető legmagasabb arányú hozzáadott érték előállítását.

A magyarországi piaci tevékenységen túl, a BAYER CONSTRUCT Zrt. romániai leányvállalata, a BAYER Strada SRL generálkivitelezői szerepe élelmiszeripari üzemek és idegenforgalmi létesítmények építésében további lehetőségeket kínál cégcsoportunk szakmai profiljának bővítéséhez és egyben külföldi pozícióink erősítéséhez, ezzel is új távlatokat nyitva a folyamatos növekedés előtt.

A cégcsoport fókuszában a megelőző évekkel összhangban a megrendelőink, üzleti partnereink maradéktalan kiszolgálása áll, kifogásolhatatlan minőség és kivitelezési idők nyújtása mellett.



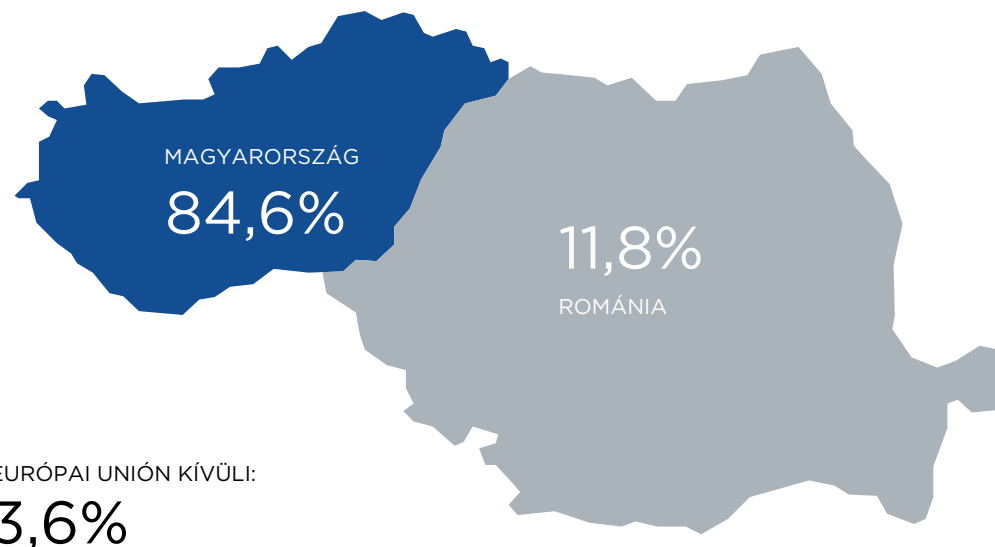
3. Árbevétel és eredmény

a) Árbevétel

A konszolidált nettó árbevétel 2024 első félévében meghaladta a 99 milliárd forintos összeget, ami közel 75%-os növekedést jelent az előző évhez képest. A regionális megoszlásban tekintetében megállapítható, hogy míg az előző év hasonló időszakában az árbevétel 78,5%-a származott Magyarországról, addig ebben az évben 85%-15% a hazai és külföldi piac aránya, ami a jelentős hazai termelési volumenváltozásnak tudható be.

A BAYER csoport magyarországi jelenléte mellett elsősorban Románia területén aktív mind építőipari tevékenységeknek, mind pedig termékértékesítésnek köszönhetően. Az értékesítésből származó bevételek 3,6%-a származott az Európai Unió kívülről.

Régiós árbevétel megoszlás:



Az árbevételek üzletág alapú megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

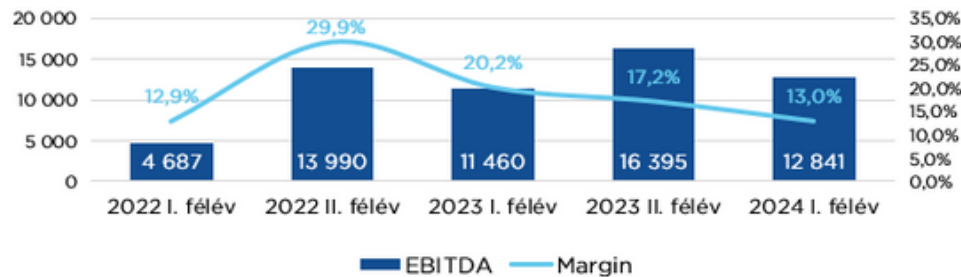
KATEGÓRIA	ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE (M FT)	%
Kivitelezés	91 653	92,5%
Építési anyagok értékesítése	2 407	2,4%
Bányászat	2 336	2,4%
Ingyanfejlesztői szolgáltatások	1 544	1,6%
Egyéb	1 007	1,0%
Ingyanfejlesztői értékesítések	135	0,1%
Összesen	99 081	100%

Üzletági megoszlást tekintve továbbra is dominál cégcsoportunk fő tevékenysége: a kivitelezési és generálkivitelezési munkák végzése. Míg a tavalyi év első félévében a 75,1%-át tette ki az árbevételnek ez a kategória, az idei évben 92,5%-át, közel 92 Mrd forintos összeg mellett, a tavalyi 43 Mrd-os érték után. Az egyes üzletágak által realizált árbevételek az ingatlanfejlesztési értékesítéseket leszámítva rendre növekedtek éves összehasonlításban.

b) EBITDA

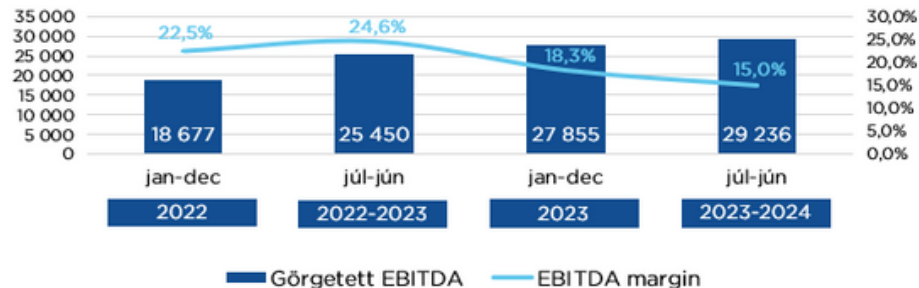
2024 első félévében 12,8 Mrd Ft EBITDA képződött, ami 12%-kal haladja meg a múlt év azonos időszaki adatát. Az építőipar téli szezonálisából adódóan az első félévi eredményességi adatok rendre alacsonyabbak a második negyedévi adatokhoz képest, tervszámaink alapján ennek az évnek a második fele is hasonlóan az elmúlt évekhez magasabb EBITDA termelést fog hozni.

Féléves EBITDA értékek és marginok



A szezonális okozta ingadozás kiszűrésére a féléves periódusokkal görgetett EBITDA értékek elemzése szolgál. Jól látható, hogy az EBITDA termelés folyamatosan növekvő pályán található. A 2023 júliusától 2024 júniusáig tartó időszak alatt megtermelt EBITDA értéke 5%-kal magasabb összeget tesz ki, mint a teljes 2023-as évi adat, illetve 15%-kal magasabb a tavalyi évi azonos időszak alatt tapasztalt eredményénél.

Görgetett konszolidált EBITDA és margin



2023 | 06 | 30

2024 | 06 | 30



11 460
MILLIÓ FORINT

12 841
MILLIÓ FORINT

20,2%
EBITDA MARGIN

13,0%
EBITDA MARGIN



*az EBITDA értékek meghatározásánál a jelentésben a Scope Ratings Gmbh nemzetközi hitelminősítő által használt módszertan alapelveit alkalmaztuk.

Az árbevétel 92,5%-a származik a kivitelezési üzletágból, míg EBITDA szinten 85% az arány. Az eltérés az ingatlanfejlesztési és a bányászati üzletágak magasabb fedezeti mutatóinak tudható be.

4. Adósságszerkezet

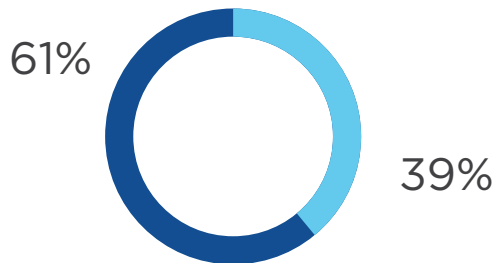
Az elmúlt évekre jellemzően cégcsoportunk különös hangsúlyt helyezett külső finanszírozásának (nettó adósságának) szinten tartására, annak érdekében, hogy a finanszírozási környezetből adódó kockázatok hatását minimalizálhassa és megőrizhesse likviditási és jövedelmezőségi helyzetét.

Jelentős árbevétel és CAPEX növekedés mellett az egy évvel ezelőtti nettó adósság állomány 16%-kal csökkent. Ezenfelül a BAYER csoport meglévő kötelezettségeinek szerkezetében kedvező változás állt be a vizsgált időszakban. Korábbi hitelek kiváltásával csökkent a változó kamatozású kötelezettségek aránya az adósság összetételében, ezzel kiszámíthatóbb környezetet teremtve a pénzügyi költségek tervezéséhez. A változó és nem fix kamatozású kötelezettségeink aránya a következő módon alakult az elmúlt egy évben:

Nettó adósságállomány megoszlása kamat típusonként

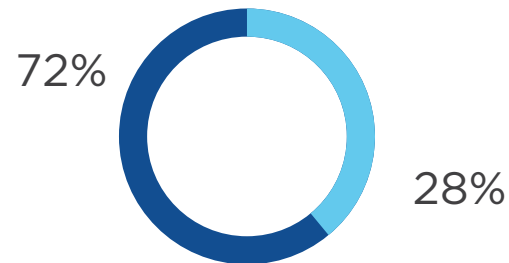
2023 | 06 | 30

■ VÁLTOZÓ
■ FIX



2024 | 06 | 30

■ VÁLTOZÓ
■ FIX



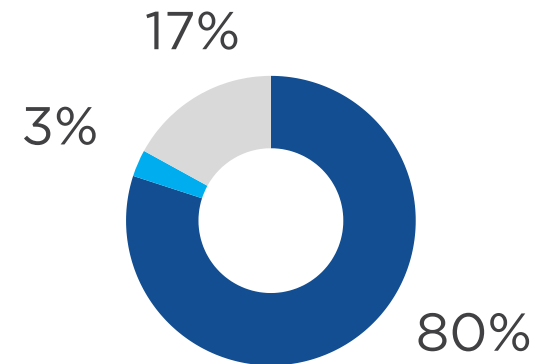
Lejárat szerkezetét tekintve is kedvező az adósságszerkezet. A kötelezettségek mintegy 80%-a 5 éven túli lejáratú, ami nélkülözhetetlen a csoport növekedési és beruházási elképzeléseinek a megvalósításához.



A nettó adósságállomány összetétele lejárat szempontjából pedig a következő:

ÖSSZEG / AKTUÁLIS ÉRTÉK

■ 1 ÉVEN BELÜLI
■ 1 ÉS 5 ÉV KÖZÖTTI
■ 5 ÉVEN TÚLI

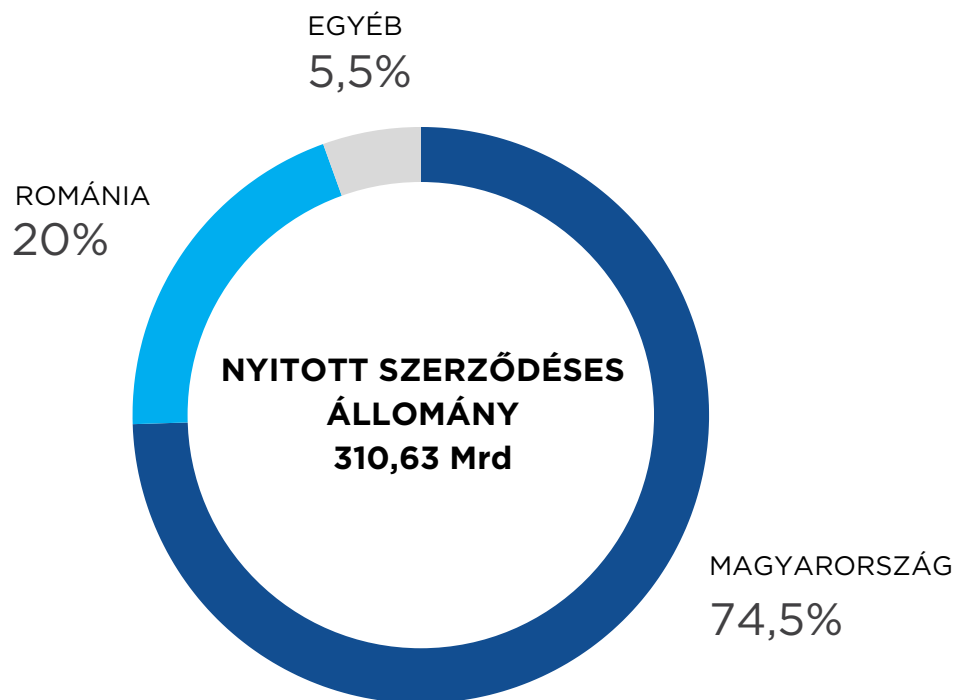


Az adósság nagyobb részben fix kamatozású 3-3,5%-os kamat tartományban helyezkedik el. A változó kamatozású hiteleink BUBOR vagy EURIBOR alapon kalkuláltak. A monetáris politika lazulásával és a következetes alapkamat csökkentésekkel a változó kamatozású konstrukciók esetében is mérséklődtek a finanszírozási terhek, aminek következtében pozitív pénzügyi eredménnyel zárta a BAYER csoport a 2024-es és első félévét.

5. Szerződéses állomány

Kihasználva a csoporttagok közötti szinergiákat, az idei évben is tartósan magas értéket adott félévkor a cégcsoport nyitott szerződésállományának összege. Az évről-évre nagyobb vertikumú értéklánc, a bevezetett új építési technológiák és innovatív ötletek mind hozzájárultak ahhoz, hogy a BAYER-brand erősebb és komplexebb legyen, javítva ezáltal a pozíciót a versenyztetési eljárásokban.

A növekvő építőipari árak ellenére van mozgástér a cégcsoport árképzésében. Mindezt jól szemléltetik az elmúlt időszakban megkötött szerződések, amelynek köszönhetően cégcsoport szinten csupán 2 Mrd forinttal csökkent a megrendelésállomány értéke az előző év azonos időszakhoz képest.



Az építőipari szerződésállomány alakulásának 2022 decembere óta tartó negatív trendje az idei év során tört meg, azonban június végéig a folyóáron számított értéke továbbra is 18%-kal alacsonyabb összeget adott, mint a 2022-es év azonos időszakai adata. A Bayer csoport ebben a gazdasági környezetben is tudja növelni piaci részesedését és hosszú távon meghatározó és piacformáló szereplőjévé akar válni mind a magyarországi mind a régiós építőipari szegmensnek.

6. Nem gazdasági jellegű információk

a.) Munkaerőpiaci kilátások

A munkaerőpiac is komoly kihívásokkal nézett szembe az elmúlt években. A magas foglalkoztatottság és a fizikai munkavégzés negatív megítélése mind közrejátszottak abban, hogy a növekedési időszakukat átélő cégek komplex módszerek megvalósítását dolgozzák ki. Cégcsoportunk élen jár az innovatív megoldások alkalmazásában, gyártócsarnokaink technológiai gépei, megújult eszközparkunk egyaránt magas színvonalú munkakörülményeket biztosítanak, vonzóvá téve ezáltal a csoportnál történő elhelyezkedést.

Újonnan induló csúcstechnológiás sóskúti üzemeink, továbbá a geotermia üzletágunk elindítása jelentős munkaerőigényt támasztott az ágazatok vezetői elé, akik sikeresen teljesítették a működéshez nélkülözhetetlen humán erőforrás megszerzését. A korábban megalapított Tudásépítő-Team Ágazati Képzőközpont, amely hosszú távú képzési programot fogalmaz meg a szakképzett munkavállalók körében, illetve toborzási stratégiánk lehetővé tette humánerőforrás igényünk kielégítését.

Ebben az évben több, mint 357 fővel tudtuk bővíteni munkavállalóink körét, biztosítva ezáltal a megrendelői szerződéseinkben vállalt kötelezettségeinket.



2023.12.31
919 fő

2024.06.30
1279 fő

b.) ESG

A BAYER Construct Zrt. a transzparencia és a környezettudatosság nevében immáron másodjára készítette el ESG jelentését. A társaság filozófiájában az innováció és a hatékonyságnövelés meghatározó elemek, azonban ez nem csak a termelésben igaz, hanem jelenlétünk egyéb területein, nevezetesen a környezetvédelemben is. A működésünk során használt anyagok előállításából, felhasználásából származó kibocsátás mértéke, továbbá a megvalósított fejlesztések során kiépített energetikai rendszerek környezetre gyakorolt hatása kiemelt szerepet kapott szemléletrendszerünkben az elmúlt időszakban.

A csoport a 2022-es év energiapiaci extrém ármozgásaiból kiindulva erőteljes hangsúlyt kíván fektetni a geotermikus energia alkalmazási lehetőségeinek kiaknázására és célul tűzte ki sósikúti székhelyének és az azon elhelyezkedő ipari csarnokainak, üzemeinek geotermikus energiával való ellátását, melyet jelentős értékű beruházás keretén belül valósít meg az anyavállalat. A geotermikus fúrások sikeres eredményt hoztak, melyek alapján céljaink elérhető közelségbe kerültek. A konszolidációs kör energiamixében ily módon növelhető a megújuló erőforrások mértéke és egyben kiszámíthatóbb költségek mellett tartható fenn a mindennapi működés, erősítve ezzel a fenntarthatósági szempontrendszernek való megfelelést.

A geotermikus üzletágunk megalapításával lehetőséget szeretne kínálni a BAYER csoport a hazai energiatermelésnek, továbbá példát kíván mutatni a piaci szereplők számára és elősegíteni ezen technológia és energiatermelési mód elterjedt alkalmazását hazánkban.

Az eddig említetten túl a kivitelezés során alkalmazott anyagok hőtartási képességét, az előállítás során felmerülő karbonlábnyomát és a különböző zöld minősítésekhez szükséges tulajdonságait is kiemelt figyelemmel követjük, és integráljuk működésünkbe, annak érdekében, hogy a cégcsoport által megvalósuló építmények méltán viselhessék a zöld jelzöt.

A cégcsoport ESG stratégiájáról és szemléletéről az alábbi linken tájékozódhat bővebben:

