



**GRUPA KAPITAŁOWA
POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA TRZY KWARTAŁY 2024 ROKU**

ZAWIERAJĄCY:

1. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.
2. Dodatkowe informacje i objaśnienia do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.
3. Kwartałne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia do kwartalnego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego
Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

SPIS TREŚCI

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PEKABEX S.A.	3
WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU.....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	10
KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX S.A.....	53
WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA.....	53
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A.	54
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A.	56
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PEKABEX S.A.	57
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.	58
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PEKABEX S.A.	59
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	69



Parking wielopiętrowy, Kotłobrzeg

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PEKABEX S.A.

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
	PLN			EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	1 223 752	1 183 212	1 566 237	284 449	258 496	345 872
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	46 515	89 854	110 385	10 812	19 630	24 376
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 892	77 941	81 801	7 413	17 028	18 064
Zysk (strata) netto	27 066	61 006	68 707	6 291	13 328	15 173
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	23 495	60 701	69 072	5 461	13 261	15 253
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,95	2,45	2,78	0,22	0,53	0,61
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,95	2,45	2,78	0,22	0,53	0,61
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3022	4,5773	4,5284
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	16 454	(2 779)	22 133	3 824	(607)	4 888
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26 484)	(15 824)	(29 043)	(6 156)	(3 457)	(6 414)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 913)	26 354	95 129	(910)	5 757	21 007
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(13 944)	7 751	88 219	(3 241)	1 693	19 481
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3022	4,5773	4,5284
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	1 677 948	1 496 703	1 520 940	392 126	322 871	349 802
Zobowiązania długoterminowe	187 059	195 826	191 468	43 715	42 244	44 036
Zobowiązania krótkoterminowe	952 179	783 256	807 544	222 519	168 965	185 728
Kapitał własny	538 710	517 621	521 928	125 893	111 662	120 039
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	512 673	494 611	499 463	119 809	106 698	114 872
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2791	4,6356	4,3480

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	25 239	25 239
Wartości niematerialne	7 030	8 739
Rzeczowe aktywa trwałe	403 316	401 745
Nieruchomości inwestycyjne	22 335	24 618
Pozostałe aktywa finansowe	405	28
Należności i pożyczki	44 864	35 486
Pochodne instrumenty finansowe	2 556	3 521
Pozostałe długoterminowe aktywa	7 788	4 400
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 064	2 524
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Aktywa trwałe	515 596	506 300
Aktywa obrotowe		
Zapasy	361 227	338 896
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	174 592	117 449
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	392 461	324 104
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9 302	2 967
Pożyczki	20 999	11 518
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	3 024	3 100
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 623	8 891
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 123	207 715
Aktywa obrotowe	1 162 352	1 014 640
Aktywa razem	1 677 948	1 520 940

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	30.09.2024	31.12.2023
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	24 826	24 826
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	519	624
Zyski zatrzymane	462 084	448 768
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	512 674	499 463
Udziały mniejszości niedające kontroli	26 036	22 465
Kapitał własny	538 710	521 928
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	112 032	123 049
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	12 783	12 783
Zobowiązania leasingowe	15 231	15 506
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania	41 818	32 112
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 433	5 323
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	747	783
Pozostałe rezerwy długoterminowe	15	15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	1 897
Zobowiązania długoterminowe	187 059	191 468
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	46 088	47 130
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	541 876	431 808
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 230	3 094
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	299 331	248 996
Zobowiązania leasingowe	13 612	12 820
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	29 816	38 991
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	20 225	24 233
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	472
Zobowiązania krótkoterminowe	952 179	807 544
Zobowiązania razem	1 139 238	999 012
Pasywa razem	1 677 948	1 520 940

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	486 906	410 922	1 223 752	1 183 212
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	485 799	409 980	1 219 607	1 180 245
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 107	942	4 145	2 967
Koszt własny sprzedaży	442 553	345 311	1 097 105	978 059
Koszt sprzedanych produktów i usług	441 135	344 032	1 092 534	975 072
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 418	1 279	4 571	2 987
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 353	65 611	126 647	205 153
Koszty sprzedaży	21 004	26 375	48 185	70 456
Koszty ogólnego zarządu	13 646	16 931	43 548	47 137
Pozostałe przychody operacyjne	5 166	1 548	12 999	8 587
Pozostałe koszty operacyjne	(1 975)*	4 230	1 398	6 294
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 844	19 624	46 515	89 854
Przychody finansowe	3 350	3 959	7 591	4 793
Koszty finansowe	7 049	363	21 231	12 325
Utrata wartości aktywów	-	2 284	982	4 381
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 146	20 936	31 892	77 941
Podatek dochodowy	2 128	6 012	4 827	16 935
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	11 018	14 924	27 066	61 006
Zysk (strata) netto	11 018	14 924	27 066	61 006
Zysk (strata) netto przypadający:	-	-	-	-
akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 436	15 071	23 495	60 701
podmiotom niekontrolującym	1 582	(147)	3 571	305

* Związane z przekwalifikowaniem do działalności podstawowej

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (zł)

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
z działalności kontynuowanej				
podstawowy	0,38	0,61	0,95	2,45
rozwodniony	0,38	0,61	0,95	2,45
z działalności kontynuowanej i zaniechanej				
podstawowy	0,38	0,61	0,95	2,45
rozwodniony	0,38	0,61	0,95	2,45

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Zysk (strata) netto	11 018	14 924	27 066	61 006
Pozostałe całkowite dochody				
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	222	(681)	224	(2 224)
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(330)	1 423	(328)	(692)
Razem całkowite dochody	10 909	15 665	26 961	58 089
Całkowite dochody przypadające:				
akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 327	15 932	23 390	58 027
podmiotom niekontrolującym	1 582	(266)	3 571	62

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2024 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	624	448 768	499 463	22 465	521 928
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)	-	(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 roku	-	-	-	-	23 495	23 495	3 571	27 066
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 roku	-	-	-	(105)	-	(105)	-	(105)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(105)	23 495	23 390	3 571	26 961
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	(105)	13 316	13 211	3 571	16 782
Saldo na dzień 30.09.2024 roku	24 826	-	25 245	519	462 084	512 674	26 036	538 710

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2023 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	7 060	395 593	452 724	29 771	482 495
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2023 roku								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	(5 718)	(5 718)	(6 941)	(12 659)
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)	-	(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku	-	-	-	-	69 072	69 072	(365)	68 707
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku	-	-	-	(6 436)	-	(6 436)	-	(6 436)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(6 436)	69 072	62 636	(365)	62 271
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	(6 436)	53 175	46 739	(7 306)	39 433
Saldo na dzień 31.12.2023 roku	24 826	-	25 245	624	448 768	499 463	22 465	521 928

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 146	20 936	31 892	77 941
Korekty:				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	7 438	6 905	21 220	20 062
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	601	521	1 940	1 595
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	(925)	2 911	1 181	590
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	214	31	243	34
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	2 140	(1 128)	3 133	(37)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(548)	1 386	223	(609)
Koszty odsetek	7 515	8 593	20 594	15 507
Przychody z odsetek i dywidend	2 732	-	-	-
Inne korekty	(1 091)	23	(6 854)	(44)
Korekty razem	18 078	19 243	41 680	37 098
Zmiana stanu zapasów	352	(4 188)	(22 331)	(18 867)
Zmiana stanu należności	5 284	(63 845)	(39 515)	(112 275)
Zmiana stanu zobowiązań	(14 081)	2 976	79 393	16 603
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(4 824)	1 245	(3 533)	566
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(14 709)	(2 908)	(58 185)	14 349
Zmiany w kapitale obrotowym	(27 979)	(66 719)	(44 170)	(99 624)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(15)	(31)	(70)	(98)
Zapłacony podatek dochodowy	(7 350)	(4 149)	(12 879)	(18 095)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 120)	(30 721)	16 454	(2 779)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(124)	(399)	(244)	(1 643)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(943)	(4 121)	(12 287)	(14 520)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	298	140	449	340
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(109)	(1)	(217)	(1)
Pożyczki udzielone	-	-	(10 798)	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(2 576)	-	(3 388)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 454)	(4 380)	(26 484)	(15 824)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 000	-	23 000	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	52 627	32 563	98 038	103 777
Spląty kredytów i pożyczek	(26 904)	(14 515)	(83 937)	(38 474)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(3 216)	(4 123)	(9 071)	(12 968)
Odsetki zapłacone	(6 870)	(5 714)	(21 764)	(15 803)
Dywidendy wypłacone	(10 179)	(10 179)	(10 179)	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	18 459	(1 968)	(3 913)	26 354
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 885	(37 069)	(13 944)	7 751
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	182 239	164 466	207 067	119 646
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	193 123	127 397	193 123	127 397

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

1.1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”] jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. [dalej zwana „Spółką dominującą”, „Emitentem”]. Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 listopada 1991 roku (Rep. A.10688/91). Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000109717. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 630007106. Akcje Spółki dominującej są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Szarych Szeregów 27 w Poznaniu, 60-462. Podstawowe miejsce prowadzenia działalności Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej znajduje się przy ulicy Szarych Szeregów 23 w Poznaniu, 60-462.

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

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

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

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

Z dniem 28 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta odwołała Zarząd starej kadencji i powołała Zarząd nowej, trzyletniej kadencji w składzie niezmienionym. W dniu 19 sierpnia 2024 roku Pan Przemysław Borek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Członkowie Zarządu zasiadają również w organach innych spółek z Grupy Pekabex. Członkowie Zarządu nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej, spółki kapitałowej ani nie uczestniczą w konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu.

Na dzień bilansowy 30 września 2024 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

- Piotr Taracha, Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Ryszard Klimczyk, Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt, Członek Rady Nadzorczej
- Stefan Grabski, Członek Rady Nadzorczej
- Jacob Jephcott, Członek Rady Nadzorczej
- Lesław Kula, Członek Rady Nadzorczej

Po dniu bilansowym, z dniem 22 października 2024 roku nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki odwołało ze składu Rady Nadzorczej Pana Ryszarda Klimczyka. W tym samym dniu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Bartłomieja Pawlaka.

Charakter działalności Grupy

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową został przedstawiony w notcie dotyczącej segmentów operacyjnych. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

- kompleksowa realizacja obiektów budowlanych mieszkalnych i niemieszkalnych
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- produkcja prefabrykowanych elementów zbrojonych oraz elementów sprężonych,
- produkcja wyrobów budowlanych z betonu, masy betonowej prefabrykowanej oraz pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu,
- kompleksowa realizacja konstrukcji żelbetowych
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- świadczenie usług produkcyjnych w zakresie produkcji prefabrykatów,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek.

1.3 Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2023	30.09.2024
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
<i>Pekabex Bet S.A. Filial</i>	<i>Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja</i>	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
<i>Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen</i>	<i>Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania</i>	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Betbygg Sverige AB	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100 %	-
Pekabex Pref S.A.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
<i>Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy</i>	<i>Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy</i>	Oddział Pekabex Pref	Oddział Pekabex Pref
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	75 %
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	75 %	75 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Development sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Intermodal Logistics Babimost sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Revital Operator Sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Green Logistics Development Sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
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 %
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 Fertigteilewerk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %

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

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Połączenie Pekabex Inwestycje II S.A. oraz Emitenta

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

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

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

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

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

Nowe spółki w Grupie

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

Z dniem 13 maja 2024 roku została utworzona spółka prawa niemieckiego **PGU GmbH**. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w spółce. Działalność spółki jest skoncentrowana na realizacji projektów w formule generalnego wykonawstwa na rynku niemieckim. Z dniem 31 października 2024 roku spółka została zarejestrowana w rejestrze handlowym właściwym dla siedziby spółki.

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

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

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszy raport zawiera śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. oraz śródroczne jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Pekabex S.A. i obejmuje okres trzech kwartałów zakończony 30 września 2024 roku oraz dane porównawcze.

Prezentowane skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego, z wyjątkiem opisanych poniżej. Szczegółowe zasady rachunkowości przyjęte przez Grupę nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2023, opublikowanym 11 kwietnia 2024 roku.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia oraz zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

2.2. Zasady rachunkowości

W śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupa stosowała te same zasady rachunkowości i metody obliczeniowe jak w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany do MSR 1: „Prezentacja sprawozdań finansowych - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe odroczenie daty wejścia w życie” oraz „Zobowiązania długoterminowe powiązane z warunkami”
Opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku, 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: „Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego”
Opublikowano dnia 22 września 2022 roku – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

Spółka jest w trakcie analizy czy zmiany będą miały wpływ na sprawozdania finansowe Spółki. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”
Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: „Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem”
Opublikowano dnia 11 września 2014 roku). Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;

- Zmiany do MSR 7: „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7: „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców”
Opublikowano dnia 25 maja 2023 roku, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później;
- Zmiany do MSR 21: „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut”
Opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później

2.3. Szacunki Zarządu

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących, przychodów z umów z klientami, rezerw oraz wartością godziwą instrumentów pochodnych.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie wystąpiły korekty błędów poprzednich okresów.

3. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta

3.1. Wyniki osiągnięte w trzech kwartałach 2024 roku

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

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023	zmiana % 30.09.2024 vs 30.09.2023
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	46 515	89 854	110 385	48,23%
EBITDA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	69 674	111 510	139 430	37,52%
Wskaźniki rentowności:				
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	2,07%	5,32%	4,52%	
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	6,45%	15,38%	13,16%	
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	2,21%	5,16%	4,39%	
Wskaźniki płynności:				
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,22	1,27	1,26	
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,47	1,53	1,52	
Pozostałe istotne:				
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych bez zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	247 083	189 745	192 656	
EBIDTA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	97 594	148 978	139 430	
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(Dług netto / EBIDTA LTM)</i>	2,53	1,27	1,38	
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,32	0,35	0,34	

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	zmiana % do 30.09.2023	zmiana wartościowa do 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	1 223 752	1 183 212	3,43%	40 540
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	46 515	89 854	(48,23%)	(43 339)
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży(%)	3,80%	7,59%	spadek o 3,79 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 892	77 941	(59,08%)	(46 049)
Zysk (strata) netto	27 066	61 006	(55,63%)	(33 940)
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	2,21%	5,16%	spadek o 2,95 p.p.	-
EBITDA	69 674	111 510	(37,52%)	(41 836)
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	5,69%	9,42%	spadek o 3,73 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023	zmiana wartościowa do 30.09.2023	Zmiana % do 30.09.2023	zmiana wartościowa do 31.12.2023	zmiana % do 31.12.2023
Aktywa	1 677 948	1 496 703	1 520 940	181 245	12,11%	157 008	10,32%
Aktywa obrotowe	1 162 352	991 458	1 014 640	170 894	17,24%	147 712	14,56%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 123	127 397	207 715	65 726	51,59%	(14 592)	(7,02%)
Aktywa trwałe	515 596	505 245	506 300	10 351	2,05%	9 296	1,84%
Zobowiązania długoterminowe	187 059	195 826	191 468	(8 767)	(4,48%)	(4 409)	(2,30%)
Zobowiązania krótkoterminowe	952 179	783 256	807 544	168 923	21,57%	144 635	17,91%
Kapitał własny	538 710	517 621	521 928	21 089	4,07%	16 782	3,22%

Wielkość produkcji w zakładach Grupy w okresie styczeń – wrzesień w latach 2020 - 2024

	01-09.2020	01-09.2021	01-09.2022	01-09.2023	01-09.2024
Wielkość produkcji w m ³	144 076,7	197 770,4	205 723,1	160 263,1	148 133,9

Produkcja zrealizowana od stycznia do września 2024 roku wyniosła 148 133,9 m³ podczas gdy w analogicznym okresie 2023 roku wyniosła 160 263,1 m³.

Przychody ze sprzedaży w trzech kwartałach 2024 roku wyniosły 1 223 752 tys. zł i były wyższe o 3,43 proc. w porównaniu do trzech kwartałów 2023 roku. Zmiana przychodów dotyczyła między innymi segmentu realizacja kontraktów – prefabrykacja - spadek wartości przychodów w okresie trzech kwartałów o 84 988 tys. zł w porównaniu do 3 kwartałów 2023 roku, realizacja kontraktów – usługi budowlane (wzrost o 88 330 tys. zł) oraz realizacja projektów deweloperskich, gdzie przychody wzrosły o 39 885 tys. zł co stanowiło wzrost o 151,9 proc. w porównaniu do 3 kwartałów 2023 roku. Wpływ na wzrost w segmencie realizacji projektów deweloperskich miała sprzedaż (potwierdzona ostatecznymi aktami notarialnymi) inwestycji w Mechelinkach, Helu i innych.

Wynik EBITDA za trzy kwartały 2024 roku wyniósł 69 674 tys. zł i był niższy o 41 483 tys. zł (37,5 proc.) od wyniku EBITDA osiągniętego w porównywalnym okresie 2023 roku. Jednocześnie rentowność działalności Grupy, w tym na poziomie EBITDA, spadła o 3,7 p.p.; spadek nastąpił głównie w segmencie realizacja kontraktów – prefabrykacja. Rentowność operacyjna segmentu wyniosła w trzech kwartałach 2024 rok 4,3 proc. podczas gdy w analogicznym okresie 2023 roku było to 13,0 proc. Na wyniki Grupy Kapitałowej osiągnięte w okresie do 30 września 2024 roku wpływ miały czynniki omówione poniżej.

Druga połowa 2023 roku i 2024 rok są trudne dla branży budowlanej, ze względu na ograniczoną liczbę kontraktów na rynku polskim i europejskim. Wysoka wciąż inflacja, wysokie stopy procentowe oraz zmieniające się czynniki geopolityczne nie wpływały pozytywnie na ożywienie nastrojów inwestycyjnych w tym sektorze gospodarki. Istotna dla koniunktury jest także sytuacja na rynku surowców, polityka gospodarcza oraz niestabilna sytuacja geopolityczna.

Polska na tle innych krajów regionu jest oceniana przez zagranicznych analityków jako rynek o dużym potencjale, stabilnym popycie i wysokim wroście gospodarczym na tle państw Zachodniej Europy, ostatnio z lekkim trendem spadku jego dynamiki wzrostu.

Koszty materiałów

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

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

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

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

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

Koszty nośników energii

Zarząd monitoruje rynki kluczowych dla produkcji surowców i materiałów, a także nośników energii. Grupa realizując politykę, która ma na celu minimalizację niekorzystnych skutków zmienności cen. Prowadzone są rozmowy z kluczowymi dostawcami Grupy, takimi jak cementownie czy dostawcy gazu i energii, w celu zapoznania się z ich polityką ochrony dostaw oraz kontraktacji cen na kolejne okresy. Ceny gazu w drugim i trzecim kwartale 2024 roku wzrosły łącznie ok. 16 proc. względem pierwszego kwartału 2024 roku.

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

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

Koszty robocizny

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

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

Koszty podwykonawców

Niepewność sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej nasiliła niepewność i ograniczyła aktywność inwestorów. Podaż nowych inwestycji utrzymuje się nadal na niskim poziomie i nadal nie widać wyraźnego ożywienia w tym zakresie. Sytuacja ta spowodowała, że zapotrzebowanie na pracowników w branży budowlanej jest stosunkowo niskie. Jednakże, poziom cen materiałów, koszty energii, a przede wszystkim koszty robocizny sprawiają, że dynamika spadku ceny usług podwykonawczych – mimo zwiększonej dostępności – jest mniejsza. Mimo to, od drugiej połowy 2023 roku zauważalne jest ofertowanie niższych stawek za prace budowlane, trend ten był kontynuowany w 2024 roku. Trudna sytuacja w branży budowlanej związana przede wszystkim z brakiem nowych inwestycji spowodowała zwiększenie upadłość firm działających na tym rynku, przede wszystkim tych z segmentu MŚP.

Koszty logistyczne / transportu

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

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

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

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

Obecne otoczenie rynkowe tworzy unikalne warunki zwłaszcza dla deweloperów budownictwa mieszkaniowego - ceny mieszkań nadal rosną, a koszty budowy, w tym koszty podwykonawców, ze względu na niski wolumen budów w całej gospodarce, spadają. W ocenie Zarządu Grupy budownictwo mieszkaniowe modułowe – prefabrykowane pozwala rozwiązać problem, z którym borykają się obecnie deweloperzy, ponieważ pozwala na znaczne skrócenie czasu budowy i wyeliminowanie prac wykonywanych manualnie np. tynkowanie a przez to płynniejsze uruchamianie projektów i uzupełnianie oferty w odpowiedzi na popyt na rynku pierwotnym. Grupa intensywnie rozwija linię biznesową związaną z realizacją działalności deweloperskiej własnych inwestycji pozyskując nowe grunty i rozpoczynając nowe projekty.

Perspektywa dla gospodarki i Grupy Kapitałowej na kolejne kwartały

Branża budowlana jest silnie powiązana z koniunkturą gospodarczą, dlatego zmienności czynników o charakterze popytowym i podażowym sprawia, że skłonność inwestorów do podejmowania ryzyka inwestycyjnego zmalała. Wśród inwestorów panuje duża ostrożność, która jest również powiązana z wciąż wysokimi kosztami finansowania inwestycji, które są skorelowane z wysokimi stopami procentowymi NBP. Dodatkowo, trwająca za naszą wschodnią granicą wojna niesie za sobą szereg trudnych do przewidzenia ryzyk. Najpoważniejszym z nich jest ryzyko eskalacji wojny w Ukrainie lub rozszerzenie się jej na inne terytoria, które w miarę trwania konfliktu osłabło, jednakże jest czynnikiem brany pod uwagę przy decyzjach o lokowaniu kapitału w Polsce.

Wśród wyzwań na kolejne lata należy również wymienić problem demograficzny, który przełoży się na rynek pracy. Podaż pracy będzie przewyższała popyt, a brak długofalowej polityki państwa w tym zakresie może doprowadzić do kryzysu na rynku pracy i

załamania się finansów publicznych z powodu obciążenia systemu emerytalnego. Nowymi wyzwaniem dla rynku pracy, również dla branży budowlanej, w której pojawi się zapotrzebowanie na nowych specjalistów, będą zrównoważone inwestycje w energooszczędne technologie, OZE (odnawialne źródła energii) i WtE (Waste to Energy).

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

Na dzień 30 września 2024 aktywa Grupy wynosiły 1 677 948 tys. zł i były wyższe o 157 008 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku. Zwiększona wartość aktywów ogółem jest głównie spowodowana wzrostem wartości bilansowej aktywów obrotowych, w tym głównie należności (wzrost o 131 836 tys. zł) oraz zapasów, które na koniec września 2024 miały wartość 361 227 tys. zł i były wyższe o 22 331 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost w zapasach związany jest w szczególności ze rozwojem działalności Grupy w segmencie deweloperskim; w porównaniu do końca 2023 roku wartość zapasów związanych z inwestycjami deweloperskimi wzrosła o blisko 50 000 tys. zł.

Grupa posiadała na rachunkach bankowych 193 123 tys. zł na koniec września 2024 roku.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych na koniec września 2024 roku wyniosła 952 179 tys. zł i była o 144 635 tys. zł wyższa od stanu na koniec 2023 roku głównie w związku z wzrostem wartości zobowiązań handlowych (wzrost o 109 025 tys. zł). Jednocześnie wzrosło saldo krótkoterminowych zobowiązań finansowych o 51 128 tys. zł w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku. Powyższe jest spowodowane wyższym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy, w związku z wydłużonymi terminami płatności dla kontrahentów oraz rozwojem działalności Grupy w segmencie deweloperskim, jak również przeklasyfikowaniem kwoty zobowiązań z tytułu obligacji w wysokości 40 000 tys. z pozycji długoterminowych do krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Wartość długoterminowych zobowiązań finansowych spadała w okresie trzech kwartałów 2024 roku o 11 293 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2023 roku.

3.2. Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym oraz 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 okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz w okresie od dnia 1 października 2024 roku dnia publikacji niniejszego raportu końca znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.



Hala MLP, Pruszków

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
10 stycznia 2024	MDR Inwestycje 12 sp. z o.o	Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w Elblągu, przy ul. Legionów.	3%	PLN
29 stycznia 2024	Prologis Poland CVIII sp.z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowo produkcyjnej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą DC 3 Prologis Park Ruda Śląska.	3%	PLN
14 marca 2024	Erbud S.A.	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, wyprodukowanie, dostawa oraz montaż żelbetowej konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji pod nazwą: "Zaprojektowanie i budowa trójnawowej hali produkcyjnej wież dla morskiej energetyki wiatrowej _MEW_ na Wyspie Ostrów w Gdańsku"	5%	PLN
22 marca 2024	Fabriano Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa domu akademickiego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja powstanie przy ul. Puławska 248 w Warszawie.	4%	PLN
29 marca 2024	MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa budynku biurowego D1 o część D1.2a w standardzie "pod klucz" , w osiach A-P/9-13 rozbudowa o część magazynową wraz wykonaniem pomieszczeń socjalnych, z infrastruktura wewnętrzną i zewnętrzną. Budowę podzielono na dwa etapy realizacji.	2%	PLN
10 kwietnia 2024	Ionway Poland Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa zakładu produkcji komponentów do akumulatorów elektrycznych w zakresie budynków P4A, P4C, P5A/B oraz P5C na nieruchomości w województwie opolskim, powiecie nyskim, nr obrębu 355/9 i 464/22.	19%	PLN
8 maja 2024	P3 Warsaw IV sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie hali logistycznej DC 1 P3 Bydgoszcz Park wraz z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą.	3%	EUR

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

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
12 czerwca 2024	Kaufland Vertrieb 292 GmbH Co. KG	Przedmiotem umowy jest wybudowanie obiektu handlowego w Zittau, Niemcy	6%	EUR
13 czerwca 2024	John Paul Construction Germany GmbH	Przedmiotem umowy jest dostawa i montaż konstrukcji prefabrykowanej wraz z pracami towarzyszącymi w zakresie inwestycji położonej w landzie Hessen w Niemczech	3%	EUR
17 czerwca 2024	Prologis Poland CVI A sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowo produkcyjnej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą DC 2 Prologis Park Ruda Śląska	5%	EUR
26 lipca 2024	Prosperplast Deutschland GmbH	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowej wraz z częścią spedycyjną i biurowo - socjalną na działce nr 74/44 w Bautzen	5%	EUR
2 sierpnia 2024	Bech Packaging sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem higieniczno-sanitarnym wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą	2%	PLN
11 września 2024	Sherwin Williams Sweden AB	Przedmiotem umowy jest budowa nowego laboratorium R&D w miejscowości Märsta, gmina Sigtuna	4%	SEK
7 października 2024	Prime Park Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa zespołu budynków handlowo usługowych z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz pylonami reklamowymi w Nowogardzie.	2%	PLN
15 października 2024	Uniwersytet Medyczny w Łodzi	Przedmiotem umowy jest budowa budynku U1 - Centrum Wsparcia Dydaktyki Uniwersytetu Medycznego w Łodzi w formule „zaprojektuj i wybuduj”	6%	PLN
22 października 2024	Umicore Battery Materials Poland Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku procesowego nr P1C wchodzącego w skład zakładu produkcyjnego, na nieruchomości składającej się z działek położonych w województwie opolskim, powiecie nyskim, nr obrębu [355/18 i 464/45]	4%	PLN
24 października 2024	Putka Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa zakładu piekarni o nową halę produkcyjno-magazynową wraz z rozbudową części spedycyjnej z zespołem szatniowym, pomieszczeniami technicznymi kotłów olejowych, agregatem prądotwórczym oraz przebudową uzbrojenia i utwardzeń terenów zewnętrznych i rozbiórką myjni samochodów dostawczych na działce nr ew. 39/4 i działce nr ew. 39/6, obręb 0005 Jawczyce, j. ew. 143206_5. Ożarów Mazowiecki – obszar wiejski	1%	PLN

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
7 listopada 2024	Okręgowa Spółdzielnia Mleczarską w Bieruniu	Przedmiotem umowy jest budowa zakładu przetwórstwa mlecznego zlokalizowanego w Bieruniu przy ul. Strefowej	6%	PLN
15 listopada 2024	TSL GmbH	Przedmiotem umowy jest wykonanie prac prefabrykowanych na inwestycji położonej w landzie Hessen (Niemcy)	4%	EUR

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

Po dniu bilansowym, z dniem 6 listopada 2024 roku spółka zależna Emitenta złożyła Cersanit S.A. z siedzibą w Kielcach oświadczenie o odstąpieniu od umowy, której przedmiotem było generalne wykonawstwo w zakresie rozbudowy Centrum Dystrybucji Cersanit w Opocznie – ul. Przemysłowa 7 (wartość umowy: 6% przychodów grupy Pekabex wg opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na koniec 2022 roku). Przyczyna odstąpienia od umowy wynika z faktu nieprzekazania przez Cersanit S.A. gwarancji zapłaty, zgodnie z żądaniem spółki doręczonym zamawiającemu.

Z dniem 8 listopada spółka zależna od Emitenta podpisała z Cersanit S.A. aneks do umowy, na mocy którego spółka i Cersanit S.A. potwierdzili kontynuowanie umowy. Nowy termin zakończenia umowy ustalony na mocy aneksu to 13 grudnia 2024 roku.

4. 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 emitenta

4.1. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

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



Wizualizacja inwestycji Ja_Sielska III, Poznań

zaplanowano miejsca do sąsiedzkich spotkań oraz plac zabaw dla dzieci. W projekcie zaplanowano intensywne zagospodarowanie terenu zielenią, w tym rodzimymi gatunkami drzew. Na dzień 30 września 2024 roku ponad 81 proc. mieszkań została już zarezerwowana bądź sprzedana. Z dniem 17 października 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenia na użytkowanie dla 3 etapu i rozpoczęła proces przekazywania lokali.

W październiku 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę V etapu (start realizacji I kwartał 2025 roku) i ubiega się o pozwolenia na budowę kolejnych etapów inwestycji, w których powstanie odpowiednio około 130, 143, 120 lokali mieszkalnych o łącznej

powierzchni około 19 000 m². Przewiduje się estetyczne oraz komunikacyjne połączenie wszystkich projektowanych zadań inwestycyjnych – zarówno w terenie, jak i pod poziomem gruntu, poprzez łączenie hal garażowych. W ramach współpracy z miastem uzgodniono również partycypację przy przebudowie układu drogowego ul. Jasielskiej, w tym wybudowanie ronda na załamaniu ulicy.

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

Inwestycja Origin w 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 (106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m²), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m²), oraz ośrodka rehabilitacyjnego Centrum Rehabilitacji ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa jest odpowiedzialna m. in. za proces deweloperski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin. Niezbędny wkład własny strony wniosą w proporcji 45 proc. Origin, 55 proc. Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50 proc. Wyjście z inwestycji planowane jest po wybudowaniu apartamentów i lokali zamieszkania senioralnego poprzez ich sprzedaż, a w przypadku Origin ReVital - poprzez jego sprzedaż na rzecz inwestora zewnętrznego.

Apartamenty Origin powstają w unikatowej lokalizacji w Mechelinkach – na wzgórzu, z którego roztacza się piękny widok na morze, oddalone zaledwie o 180 m od działki. Zaprojektowano 2 budynki apartamentowe ze 106 lokalami o zróżnicowanych metrażach. Wszystkie lokale będą wykończone i częściowo wyposażone. Centrum ReVital obejmować będzie 62 pokoje, ponad

1 000 m² powierzchni rehabilitacyjnej wyposażonej w najnowocześniejsze urządzenia oraz sale programu Origin ReVital z basenem, aqua-fitness, obszerną kuchnią i restauracją. Programy kompleksowej rehabilitacji i terapii adresowane będą do osób ze schorzeniami neurologicznymi i ortopedycznymi. Apartamenty ReVital będą znajdowały się w budynku przylegającym do Centrum ReVital z 58 apartamentami dla aktywnych seniorów, 24-godzinną recepcją oraz klubem dla mieszkańców. Wszystkie apartamenty będą wykończone i wyposażone. Obsługa mieszkańców będzie prowadzona w formule assisted living odpowiednio do indywidualnych potrzeb. Z dniem 20 lutego 2024 roku została odebrana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku A i B wraz z infrastrukturą towarzyszącą i nastąpiło przekazanie lokali. Zakończenie prac budowlanych w budynku C i D planowane jest na przełom 2025 i 2026 roku. Na dzień 30 września 2024 roku 96 proc. apartamentów wakacyjnych została zarezerwowane lub sprzedana oraz 40 proc. apartamentów ReVital.

Osiedle Neonowe w Częstochowie

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

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



Wizualizacja inwestycji Osiedle Neonowe.

powstały w ramach tej inwestycji zakładają 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.

Z początkiem stycznia 2023 rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków Osiedla Neonowe – uzupełnienie pierzei ulicy Katedralnej. Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie z dniem 30 września 2024. Następuje przekazywanie lokali. Na koniec września 2024 roku zarezerwowanych lub sprzedanych było 53 proc. lokali.

Apartamenty Casa Baia na Helu

W ramach realizowanej inwestycji powstał nowoczesny budynek, w którym znajduje się 68 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniosła około 3 100 m². Inwestycja zlokalizowana jest w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. 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. Pozwolenie na użytkownię zostało uzyskane 20 grudnia 2023 roku. Na koniec września 2024 roku zarezerwowanych lub sprzedanych było blisko 80 proc. lokali.

Apartamenty Stadtvilla w Falkensee

W ramach inwestycji powstały na przedmieściach Berlina dwa budynki wielorodzinne o podwyższonym standardzie tj. dwupiętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każdy o metrażu od 47 do 96 m² z nadziemnymi miejscami postojowymi. Budowa rozpoczęła się w sierpniu 2023 roku, z dniem 26 lipca Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Na koniec września 2024 roku zarezerwowanych lub sprzedanych zostało 20 proc. lokali.

Budynki mieszkalne w Pruszkowie

W ramach inwestycji powstaną budynki mieszkalne w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygetyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 239 mieszkań i 313 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą oraz lokalem usługowym. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągiem ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług. Grupa ubiega się o pozwolenie na budowę i planuje jej rozpoczęcie na 2025 rok. Zakończenie budowy jest planowane na 2027 rok.

Budynki mieszkalne w Poznaniu – ul. Milczańska

W ramach inwestycji powstaną budynki mieszkalne w Poznaniu przy ul. Milczańskiej, w jednej z najbardziej pożądaných lokalizacji na terenie Poznania – obszar Łacina w rejonie Jeziora Maltańskiego („drugie centrum Poznania”). Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 105 mieszkań i 318 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą. Osiedle zostanie 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. Z dniem 2 sierpnia Grupa uzyskała pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie budowy planowane jest na styczeń 2025 rok. Zakończenie i przekazanie lokali jest planowane na 2026 rok.

Apartamenty Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku

Grupa rozważa realizację inwestycji polegającej na wybudowaniu 10 budynków zakwaterowania turystycznego w miejscowości Wrzosowo, gm. Kamień Pomorski. Działki, na których zrealizowane zostanie przedsięwzięcie, położone są około 1 km od nadmorskiej linii brzegowej w Dziwnówku – znanego letniego kąpieliska nad Bałtykiem. Pozwolenie na budowę zostało wydane 29 listopada 2022 roku. Obecnie Grupa jest w trakcie uzgadniania projektu przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz gazowej. W pierwszym etapie inwestycji wybudowanych zostanie 5 budynków z pulą 131 apartamentów wakacyjnych o łącznej powierzchni około 5 700 m², przeznaczonych na sprzedaż. Na terenie zaprojektowano liczne atrakcje i udogodnienia dla właścicieli lub użytkowników lokali.

Pozostałe inwestycje deweloperskie

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

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

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba rezerwacji*	liczba umów przedwstępnych**	liczba sprzedanych lokali***	wolne lokale
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	-	100	-	19%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	-	-	102	4%
Apartamenty Revital	58	-	23	-	60%
Casa Baia (Hel)	69	6	6	42	22%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	177	2	91	0	47%
Falkensee	10	-	2	-	80%
Razem	544	8	222	144	31%

* podpisane umowy rezerwacyjne

** podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

*** podpisane umowy przenosząca własność

Pozostałe inwestycje Grupy

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.

Hala produkcyjna w Poznaniu

Grupa finalizuje inwestycję polegającą na rozbudowie zakładu produkcyjnego w Poznaniu poprzez dobudowanie hali produkcyjnej wraz z przebudową i rozbudową węzła betoniarskiego oraz modernizacji w istniejących halach produkcyjnych. Inwestycja związana jest z planami strategicznymi Grupy, w tym między innymi z rozwojem nowego produktu w postaci modułów łazienkowych. Wartość całej inwestycji, łącznie z konstrukcją nowej hali, węzłem betoniarskim, modernizacją zbrojarni, nowymi maszynami i urządzeniami technologicznymi wynosi ponad 30 000 tys. zł.

Hala produkcyjna Bielsko-Biała

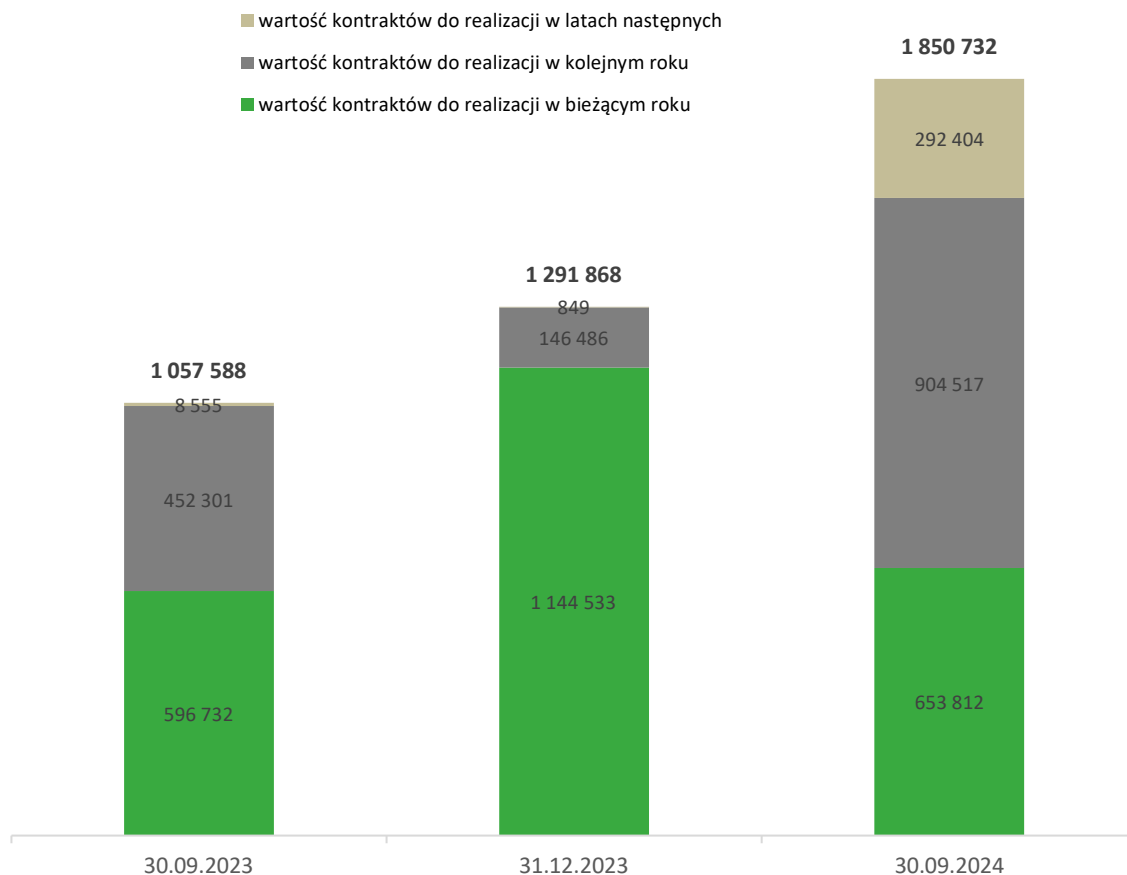
W 2025 roku Grupa planuje rozpocząć inwestycję polegającą na budowie kolejnej hali produkcyjnej i przeprowadzeniu modernizacji w zakładzie produkcyjnym w Bielsku Białej, a szacowana wartość całej inwestycji, łącznie z konstrukcją nowej hali, nowym węzłem betoniarskim, modernizacją, nowymi maszynami i urządzeniami technologicznymi wynosi około 30 000 tys. zł. Zakres realizacji inwestycji jest uzależniony od podpisania umowy na pozyskane w ramach konkursu dofinansowanie inwestycji w ramach środków KPO.

Inwestycje technologiczne 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. Planowana wartość kosztów kwalifikowanych w ramach projektów wynosi ponad 57 000 tys. zł, natomiast planowana wartość dofinansowania przekracza 25 000 tys. zł.

4.2. Portfel zamówień

Portfel zamówień (backlog) zawiera zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 września 2024 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym 30 września 2024 roku. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.



Portfel zamówień zawiera kontrakty podpisane przez spółki: Pekabex Bet S.A., FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH, P.Homes Sp. z o.o., Betbygg Sverige AB oraz PGU GmbH. Portfel zawiera także planowane* oraz szacowane** przychody z inwestycji developerskich: Apartamenty Casa Baia na Helu, Osiedle Ja_Sielska III, Apartamenty Origin i ReVital w Mechelinkach, Osiedle Neonowe w Częstochowie, Apartamenty Stadtvilla w Falkensee pod Berlinem, Osiedle mieszkaniowe w Pruszkowie etap I oraz Osiedle Milczańska w Poznaniu w łącznej wartości 405 041 tys. zł, w tym 110 275 tys. zł do realizacji w roku 2024 (wartości te na koniec września 2023 roku wynosiły odpowiednio 103 962 tys. zł oraz 50 216 tys. zł). Rozpoznanie przychodu w ramach tego segmentu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Wartość podpisanych umów na dzień 30 września 2024 roku wyniosła 1 850 732 tys. zł w tym do realizacji w roku 2024: 653 812 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 1 196 920 tys. zł, podczas gdy na koniec września 2023 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 1 057 588 tys. zł, w tym do realizacji w 2023 roku: 596 732 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 460 856 tys. zł.

* Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich

** Przychody szacowane – na podstawie założeń budżetowych Grupy

4.3. Zobowiązania finansowe

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz po dniu bilansowym Grupa podpisała aneksy do części obowiązujących umów kredytowych oraz nowe umowy z instytucjami finansującymi mające wpływ na poziom zobowiązań finansowych, dostępnych limitów finansowych oraz poręczeń udzielonych przez spółki Grupy Kapitałowej:

Aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego Pekabex Bet, Pekabex S.A., Kokoszki Prefabrykacja, Betbygg (BNP Paribas Bank Polska S.A.)

Z dniem 26 marca 2024 roku Emitent po powziął wiedzę o podpisaniu przez BNP Paribas Bank Polska S.A. aneksu do umowy wielocelowej linii kredytowej z dnia 26 marca 2013 roku uprzednio podpisanego przez Emitenta oraz spółki zależne Emitenta – Pekabex Bet S.A. oraz Kokoszki Prefabrykacja S.A., a także BetBygg Sverige AB, na podstawie którego Kokoszki Prefabrykacja S.A. oraz Betbygg Sverige AB przystąpiły do Umowy. W aneksie ustalono tekst jednolity umowy, zgodnie z którym kwota limitu głównej linii kredytowej ulega zwiększeniu do 200 000 tys. zł, z zastrzeżeniem, że każdy podmiot – Emitent, jak i spółki z grupy, będące stronami umowy, mają ustanowione swoje własne podlimity. W aneksie przewidziano następujące zabezpieczenia: (i) cztery weksle in blanco z deklaracją wekslową; (ii) poręczenie do kwoty 250 000 tys. zł z terminem obowiązywania do 16 lutego 2037 roku Pekabex Pref S.A. oraz Pekabex Inwestycje II S.A.; (iii) hipoteka umowna do sumy 340 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Badowo Mściska, gm. Mszczonów, stanowiącej własność Pekabex Inwestycje II S.A.; (iv) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej nieruchomości wskazanej w pkt (iii) powyżej; (v) hipoteka umowna do sumy 350 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Geodetów w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk, o powierzchni 2,4549 ha stanowiącej własność Kokoszki Prefabrykacja S.A.; (vi) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej nieruchomości wskazanej w pkt (v) powyżej; (vii) hipoteka umowna do sumy 350 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Geodetów, w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk, o powierzchni 1,0488 ha stanowiącej własność Kokoszki Prefabrykacja S.A.; (viii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 340 000 tys. zł na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Pekabex Inwestycje II S.A.; (ix) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej mienia wskazanego w pkt (viii) powyżej; (x) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 350 000 tys. zł na środkach trwałych przedsiębiorstwa Kokoszki Prefabrykacja S.A., zlokalizowanych przy ul. Geodetów w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk; (xi) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej mienia wskazanego w pkt (x) powyżej; (xii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 350 000 tys. zł na zapasach przedsiębiorstwa Kokoszki Prefabrykacja S.A. zlokalizowanych przy ul. Geodetów w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk; (xiii) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej mienia wskazanego w pkt (xii) powyżej; (xiv) cesja wierzytelności przysługujących Pekabex Bet S.A. od kontrahentów, z którymi Kredytobiorca zawarł kontrakty nie zawierające zakazu cesji wierzytelności, na łączną kwotę nie niższą niż 52 000 tys. zł kwartalnie; (xv) cesja wierzytelności przysługujących Pekabex Bet S.A. od dłużników, z tytułów, z których wynikają przelewane wierzytelności oraz wysokości tych wierzytelności; (xvi) cesja wierzytelności przysługujących Bettbyg Sverige AB od dłużników wskazanych w umowie cesji wierzytelności.

Umowa kredytu obrotowego odnawialnego Pekabex S.A. (PKO Bank Polski S.A.)

Z dniem 10 czerwca 2024 roku Emitent zawarł z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu obrotowego odnawialnego, przeznaczanego na finansowanie i refinansowanie pożyczek udzielanych spółkom zależnym od kredytobiorcy. Zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 45 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Katedralnej 15, 17, 19 A, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00000268/8, stanowiącej własność Pekabex Katedralna sp. z o.o.; (ii) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości, (iii) złożenie przez kredytobiorcę notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc o treści satysfakcjonującej bank, na podstawie którego kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 45 000 tys. zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie ustalonym przez strony umowy.

Umowa kredytu inwestycyjnego Pekabex S.A., Pekabex Bet S.A. (Santander Bank Polska S.A.)

Z dniem 23 lipca 2024 roku Emitent oraz jego spółka zależna – Pekabex Bet S.A. zawarły z bankiem Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego przeznaczanego na finansowanie i refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z projektem rozbudowy hali produkcyjnej wraz z przebudową i rozbudową węzła betoniarskiego w Poznaniu. Zabezpieczenia spłaty należności stanowią (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 279 000 tys. zł stanowiąca zabezpieczenie wspólne z umową nr K02006/21 z dnia 08 grudnia 2021 roku zawartą ze spółką zależną, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00053923/6 oraz PO1P/00111461; (ii) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na nieruchomości, o której mowa powyżej - zabezpieczenie wspólne z umową nr 4253/7021/2023 zawartą przez spółkę zależną z Santander Factoring w dniu 13 lipca 2023 roku oraz umową nr K02006/21 z dnia 08.12.2021 r. zawartą ze spółką zależną, (iii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex Pref S.A. do 120% kwoty Kredytu, (iv) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta do 150% kwoty kredytu (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez spółkę zależną do 150% kwoty kredytu (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Pekabex Pref do 120% kwoty kredytu.

Umowa linii kredytowej wielocelowej Pekabex Bet S.A. (Polska Kasa Opieki S.A.)

Z dniem 5 września 2024 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła umowę linii kredytowej wielocelowej – z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, do kwoty 40 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez Spółkę w formie: limitu na rachunkach bieżących oraz limitu na gwarancje bankowe. Umowa przewiduje następujące zabezpieczenia (i) pełnomocnictwo na rzecz banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bieżącymi spółki prowadzonymi przez bank; (ii) weksel własny in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową (iii) poręczenie udzielone przez spółkę Pekabex Pref S.A., do kwoty 60 000 tys. zł, (iv) poręczenie udzielone przez spółkę Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. do kwoty 60 000 tys. zł; (v) cesja wierzytelności z kontraktów podpisanych przez spółkę w wysokości min. 120 % kwoty limitu, przy czym spółka będzie miała prawo dysponowania środkami z kontraktu do chwili podjęcia przez bank decyzji o innym przeznaczeniu/blokowaniu środków na spłatę zobowiązań z tytułu limitu.

Umowa linii gwarancyjnej Pekabex Bet S.A. (Zurich Insurance Europe AG)

Z dniem 27 września 2024 roku spółka Pekabex Bet S.A. powzięła informację o podpisaniu przez Zurich Insurance Europe AG, Niederlassung für Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem („Gwarant”) uprzednio podpisanej przez spółkę umowy linii gwarancyjnej do kwoty 28 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez Spółkę w formie limitu na gwarancje: zwrotu zaliczki, przetargowe, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad lub usterek oraz inne zaakceptowane rodzaje gwarancji. Umowa przewiduje następujące zabezpieczenia: (i) weksel własny in blanco wystawiony przez Spółkę wraz z deklaracją wekslową Spółki.

Umowa linii kredytowej wieloproduktowej Pekabex Bet S.A. (mBank S.A.)

Z dniem 25 października 2024 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła umowę ramową dla linii kredytowej wieloproduktowej – z mBank S.A. do kwoty 40 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez Spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 40 000 tys. zł, oraz limitu na gwarancje do kwoty 40 000 tys. zł. Umowa przewiduje następujące zabezpieczenia: (i) notarialne oświadczenie Emitenta oraz spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc do kwoty 60 000 tys. zł (i) poręczenie Emitenta za zobowiązania spółki do kwoty 40 000 tys. zł .

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

Rentowność działalności operacyjnej i EBITDA Grupy Kapitałowej za trzy kwartały 2024 roku są znacznie niższe od osiągniętych w porównywalnym okresie 2023 roku. Wynika to głównie z mniejszej liczby realizowanych zleceń, szczególnie w segmencie prefabrykacji. Brak dużych projektów infrastrukturalnych, oczekiwanie na środki z KPO oraz program wsparcia budownictwa mieszkaniowego zamroziły dużą część inwestycji. Dodatkowo, wysokie stopy procentowe znacznie obniżyły opłacalność inwestycji jednocześnie wydłużając stopę zwrotu. Rynki zagraniczne (głównie niemiecki i szwedzki) na których Grupa realizowała dużą część przychodów, również przechodzą bardzo trudny okres. Obecnie Grupa odbudowała częściowo portfel jednak poziom marżowości nie wrócił na poziom z przed roku 2024. Jednocześnie Zarząd podjął aktywne działania zmierzające do optymalizacji kosztów jak również zwiększenia efektywności wykorzystania obecnych zasobów. Główne obszary optymalizacji to: zwiększenie wydajności produkcyjnej, optymalizacja kosztów stałych, zmniejszenie kosztów usterek. Zarząd oczekuje, że rezultaty tych działań będą widoczne już w czwartym kwartale 2024 roku a wymierne efekty w roku 2025.

Sytuacja finansowa Emitenta i Grupy jest stabilna. Grupa posiada wysoki backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach (1 850 732 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec września 2024 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 193 123 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 247 083 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 210 173 tys. zł. Grupa posiada na dzień publikacji linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 1 063 558 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 354 858 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 30 września 2024 roku wyniosła 230 177 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 306 579 tys. zł z czego wykorzystanych było 122 562 tys. zł.

Rynek budowlany w Polsce

Głównymi problemami z jakimi zmagają się w branży budowlana w Polsce są wzrosty kosztów prowadzenia działalności, zwłaszcza dynamiczne rosnące koszty pracy oraz zmniejszona podaż inwestycji, w tym również tych, które zależą od finansowania z budżetu Państwa i środków unijnych m.in. programów wsparcia budownictwa mieszkaniowego, KPO oraz rozbudowy infrastruktury. W perspektywie krótkoterminowej, powinno nastąpić przyspieszenie absorpcji środków unijnych (zarówno w ramach funduszy spójności, jak również KPO), co wesprze długoterminową kondycję branży inżynierii lądowej oraz budownictwa specjalistycznego. Podobnie jak dotychczas, fundusze będą wydatkowane na infrastrukturę transportową (zwłaszcza lądową), energetyczną i telekomunikacyjną. Przewidywania ekspertów wskazują, że obniżenie stóp procentowych pozytywnie wpłynie na decyzje inwestycyjne.

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

Rynek polski jest największym rynkiem zbytu dla Grupy Pekabex. Strategia Grupy zakłada dążenie do wzrostu udziału technologii prefabrykacji betonowej w budownictwie ogółem, zwłaszcza w segmencie budownictwa mieszkaniowego, gdzie Grupa widzi duży potencjał do rozwoju działalności. Budownictwo modułowe jest wciąż niszą technologią w kraju w porównaniu z rynkami

skandynawskimi, czy Zachodniej Europy, dlatego w perspektywie zarówno krótko- jak i długoterminowej Polska jest największym obszarem ekspansji biznesowej Grupy.

Rynek budowlany w Niemczech

Bliskość geograficzna oraz wielkość rynku sprawiają, że Niemcy to naturalny kierunek ekspansji zagranicznej polskich firm. Rynek niemiecki jest perspektywnym rynkiem również dla Grupy Pekabex. Udział przychodów z tego rynku jest istotny i stanowi w trzech kwartałach 2024 roku 12,7 proc. w przychodach ogółem. Grupa jest aktywna na tym rynku w kilku swoich segmentach poprzez: i) realizowane od lat usługi produkcyjne; ii) nabytą w 2020 roku firmę produkującą prefabrykаты betonowe; iii) inwestycję developerską pod Berlinem; iv) pozyskane kontrakty do realizacji w formule generalnego wykonawcy. Rozwój działalności na rynku niemieckim wpisuje się w realizację strategii dywersyfikacji geograficznej Grupy. Na przestrzeni ostatnich lat, a także w 2024 roku Grupa realizowała na terenie Niemiec wiele ambitnych kontraktów (głównie z segmentu realizacja kontraktów-prefabrykacja) m.in. obiekty kubaturowe – serwerownie we Frankfurcie oraz kolejnych trzech lokalizacjach i przygotowuje się do rozpoczęcia już piątego projektu w tym zakresie. Dzięki tym realizacjom Grupa została jednym z głównych partnerów TSL GmbH w dla zaawansowanych technologicznie obiektów data center dla rynku niemieckiego. Inne znaczące projekty to kontrakty infrastrukturalne polegające na dostawie tubingów dla inwestycji tunelowych (trzy kontrakty w tym zakresie) oraz projekty dla budownictwa usługowego i użyteczności publicznej z użyciem betonu architektonicznego w Berlinie, Hamburgu i Monachium. Grupa planuje nadal rozwijać kompetencje i pozyskiwać kontrakty tunelowe i na budowę data center, stawiając na zaawansowane technologicznie i inżynieryjnie realizacje w sektorze przemysłowym i infrastrukturalnym. Niezależnie od powyższego, Grupa realizuje obecnie dwa kontrakty w formule generalnego wykonawstwa w Niemczech, w tym jeden poprzez spółkę zależną PGU GmbH zarejestrowaną w Niemczech. Grupa planuje również rozwój na rynku mieszkaniowym; zakończyła realizację własnego projektu deweloperskiego Falkenseener Gärtner oraz budowę akademika we Frankfurcie nad Odrą i zamierza pozyskać kolejne kontrakty od inwestorów publicznych jak i prywatnych w tym zakresie.

Na tle innych krajów europejskich gospodarka niemiecka wypada źle. Przyczyn słabszych wskaźników niemieckiej gospodarki należy upatrywać w przyjętym przed dekadami modelu makroekonomicznym opartym o tanią energię z surowców oraz łatwo dostępne rynki eksportowe. Międzynarodowy Fundusz Walutowy zakłada, że niemieckie PKB nie wzrośnie w 2024 roku (0,0 proc.), po tym jak w ubiegłym roku skurczyło się o 0,3 proc. Niemcy są głównym partnerem biznesowym Polski. Według obliczeń Polskiego Instytutu Ekonomicznego, prawie 10 proc. polskiego PKB zależy od wymiany z Niemcami, dlatego niekorzystne odczyty z niemieckiej gospodarki mają przełożenie na kondycję polskiej gospodarki, dotyczy to zwłaszcza eksportu. Odczyty wskaźników z niemieckiej branży budowlanej też nie są optymistyczne. Miały na to wpływ przede wszystkim długo utrzymująca się wysoka inflacja, wyższa od średniej z ostatnich lat, rozwój gospodarczy hamowany przez słaby popyt zagraniczny oraz podwyżki stóp procentowych, pogarszające się warunki finansowania inwestycji. Spadek koniunktury jest szczególnie mocno zauważalny na rynku budownictwa mieszkaniowego. Widocznym symptomem złej sytuacji jest spadająca od początku 2023 roku ilość wydawanych pozwoleń na budowę, ale też spektakularne bankructwa dużych graczy rynkowych. Analitycy mówią nawet o pęknięciu bańki na niemieckim rynku nieruchomości, który przez lata był pompowany olbrzymimi zasobami taniego pieniądza, co spowodowało obecnie największą recesję w budownictwie mieszkaniowym od 1991 roku. Branża budowlana jest miernikiem sytuacji gospodarczej w Niemczech oraz bardzo ważną gałęzią gospodarki, odpowiada za 6 proc. niemieckiego PKB (dane z 2022 roku). Corocznie w produkcję budowlaną inwestowane są środki wysokości 380 mld euro. Pomimo obecnych trudności niemieckiej gospodarki finanse publiczne, a także niskie zadłużenie sektora prywatnego, które wyróżnia się wśród europejskich krajów, zapewniają większe pole manewru, niż ma większość innych gospodarek Europy. Niemieckie budownictwo jest silnie skorelowane z koniunkturą gospodarczą, należy więc oczekiwać poprawy wskaźników z tego sektora wraz z ożywieniem całej gospodarki.

Rynek budowlany w Szwecji

Szwecja jest drugim najważniejszym rynkiem działalności Grupy w Europie. Działalność na tym terenie jest już rozwijana od wielu lat i skupia się głównie na rynku mieszkaniowym. W okresie od 2016 do 2023 roku Pekabex współrealizował inwestycje w ramach których powstało ok. 8,7 tys. mieszkań a także obiekty użyteczności publicznej (szkoły, szpitale) oraz obiekty przemysłowe. Budowy były prowadzone na terenie największych aglomeracji takich jak Sztokholm, Malmo, Goteborg, niejednokrotnie w prestiżowych lokalizacjach. Największe projekty mieszkaniowe realizowane przez Grupę na terenie Skandynawii to Linaberg 19 w Sztokholmie, Kv Kvarnbacken w Norrköping oraz Ekebäckshöjd – Fas 1 w Göteborgu. W ramach każdego z nich powstało ok. 400 mieszkań. Grupa Pekabex była jak dotąd obecna na rynku szwedzkim jedynie w charakterze dostawcy i montażysty elementów prefabrykowanych. W kwietniu 2023 roku Grupa nabyła spółkę prawa szwedzkiego, która w swym portfelu posiada kontrakt na realizację inwestycji 154 mieszkań pod klucz, co stanowi wejście Grupy w nowy segment działalności na rynku szwedzkim, jakim jest generalne wykonawstwo. W drugiej połowie 2024 roku spółka zależna w Szwecji podpisała kolejny kontrakt na generalne wykonawstwo inwestycji.

Szwedzka gospodarka, jak wiele europejskich, przeżywa problemy. Wzrost inflacji, rosnące koszty prowadzenia działalności oraz podwyżki stóp procentowych, które zatrzymały inwestycje doprowadziły do załamania szwedzkiej branży budowlanej i szeregu upadłości w branży. Najtrudniejsza sytuacja notowana jest na szwedzkim rynku mieszkaniowym, gdzie odzwierciedleniem tego są największe w Europie spadki cen nieruchomości. Dodatkowo, w porównaniu z innymi krajami kwota zadłużenia w stosunku do dochodu rozporządzalnego gospodarstw domowych jest wysoka. System wynajmu mieszkań w Szwecji nie zapewnia łatwo dostępnych, tanich lokali, szczególnie w największych miastach, skutkiem czego jest wysokie zadłużenie. Dynamika inflacji w Szwecji wyhamowała w ciągu 2023 roku. Celem Banku Centralnego Szwecji jest sprowadzenie inflacji w okolice 2 proc. W maju 2024 roku Riksbank jako drugi bank centralny kraju rozwiniętego (po szwajcarskim SNB) zdecydował się rozpocząć cykl obniżek stóp procentowych i kontynuuje ten proces, co powinno mieć zdaniem Grupy pozytywny wpływ na rynek, w tym budowlany, w Szwecji. Przychody realizowane na rynku skandynawskim, a w szczególności w Szwecji, spadły w ostatnich trzech kwartałach do poziomu 7,6 proc. w przychodach Grupy ogółem, co stanowi zmniejszenie o 5,9 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku. Konkurencja na rynku jest bardzo duża, przy zmniejszonej liczbie nowych inwestycji, co doprowadziło do znacznego spadku ofertowanych cen. Grupa zauważa pierwsze pozytywne sygnały płynące z rynku mieszkaniowego jednak niezależnie, podejmuje intensywne działania zmierzające do zwiększenia udziału w realizacji obiektów nie mieszkaniowych.

W ocenie ekspertów szwedzki rynek nieruchomości generuje wciąż duży potencjał do rozwoju, ponieważ nadal budzi zainteresowanie inwestorów poszukujących stabilnych przepływów gotówkowych z najmu. Eksperti rynkowi są podzieleni co do perspektyw. Jedni upatrują rychłego końca spadków cen nieruchomości i powolnego powrotu do ożywienia na rynku mieszkaniowym w Szwecji, jednak wielu analityków przewiduje dalszy kryzys.

Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

W porównaniu z krajami skandynawskimi czy rynkiem niemieckim, technologia prefabrykacji betonowej w Polsce wciąż ma niewielki udział w rynku budowlanym ogółem, co świadczy o dużym potencjale dla dalszych wzrostów. Wartość rynku prefabrykacji betonowej wzrosła w latach 2017–2021 o 80 proc. Przewidywania analityków PMR wskazują, że wartość rynku do 2027 roku wzrośnie o kolejne 45 proc. Jest to skorelowane również z rosnącym zainteresowaniem technologią prefabrykacji w krajach zachodnioeuropejskich, a przede wszystkim skandynawskich, gdzie według obecnych szacunków, prefabrykacja stanowi 40–50 proc. udziału w rynku budowlanym. Ciężka prefabrykacja betonowa jest polskim produktem eksportowym

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

W Europie coraz silniejsze są trendy związane z zapobieganiem negatywnym skutkom zmian klimatycznych, ze szczególnym naciskiem na promowanie zrównoważonego budownictwa. Jest to powiązane z nowymi przepisami Unii Europejskiej, które w jeszcze większym stopniu, niż dotychczas, będą prowadzić do stosowania innowacyjnych i efektywnych energetycznie technologii przy wznoszeniu budynków. Nowoczesna prefabrykacja betonowa jest odpowiedzią na te kwestie. Zaletą budowy w tej technologii jest możliwość zastosowania szeregu rozwiązań sprawiających, że powstające budynki są bardziej efektywne energetycznie i wpisują się w ideę zrównoważonego budownictwa. Ma to znaczenie w dobie poszerzającej się świadomości odpowiedzialności społecznej i klimatycznej inwestorów i klientów końcowych. Rosnące oczekiwania rynku w tym zakresie wymuszają na branży budowlanej zmianę podejścia do procesu budowlanego. Rośnie liczba projektów certyfikowanych i zgodnych z taksonomią UE, które wykorzystują rozwiązania proklimatyczne, o zmniejszonym wpływie na środowisko i zoptymalizowanych kosztach eksploatacyjnych. W wyniku zielonej transformacji zyskują na znaczeniu rozwiązania budownictwa modułowego, które daje

możliwość kontroli całego proces powstawania nowego budynku, od etapu projektu, jego wznoszenia, użytkowania a nawet utylizacji, który powinien być zgodny z ideą „zero waste”. Współczesna prefabrykacja wpisuje się w nowe potrzeby rynkowe m. in. dlatego, że zużywa mniej cementu i stali, aniżeli budownictwo tradycyjne, co przyczynia się do ograniczenia śladu węglowego. Place budowy, gdzie wykorzystywana jest technologia prefabrykacji, generują mniejszą ilość zanieczyszczeń, pyłu i odpadów, a możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów realizuje założenia gospodarki obiegu zamkniętego (minimalizacja ilości odpadów i minimalizacja użycia nowych surowców).

Ważnym aspektem przemawiającym za wyborem technologii prefabrykacji do budowy obiektów przemysłowych jest również ich bezpieczeństwo rozumiane jako odporność w sytuacji wystąpienia niezamierzonego obciążenia dachu, bądź pożaru. Dźwigary strunobetonowe są odporniejsze na niekontrolowane przeciążenia jakie mogą być wywołane gwałtownymi opadami niż konstrukcje stalowe. Dachy wielkopowierzchniowe wykonane w technologii prefabrykacji betonowej charakteryzują się dużą stabilnością, co przekłada się na wzrost bezpieczeństwa użytkowania takich obiektów. Konstrukcje prefabrykowane żelbetonowe mają również dobre właściwości ogniochronne.

Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi prefabrykacji będzie również demografia. Spadek liczby ludzi aktywnych zawodowo sprawi, że preferowane będą rozwiązania wymagające ich mniejszego zaangażowania na budowach. Prefabrykacja ma tutaj przewagę nad innymi technologiami wznoszenia budynków, ponieważ umożliwia ograniczenie liczby pracowników zaangażowanych na placu budowy.

Mając na uwadze obecną sytuację rynkową oraz czynniki i trendy mogące mieć wpływ na przyszły kształt rynku prefabrykacji, Grupa przyjęła strategię dywersyfikacji działalności, rozwijając równolegle trzy linie biznesowe (produkcja prefabrykatów, generalne wykonawstwo oraz działalność deweloperska) oraz zwiększając eksport, zwłaszcza na rynki skandynawskie oraz do Niemiec. W długiej perspektywie szansą dla rozwoju prefabrykacji są również inwestycje infrastrukturalne w obszarze rozbudowy krajowej sieci kolejowej. Mają one być współfinansowane w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021–2027 (FENIKS) i Programu „Łącząc Europę” CEF (Connecting Europe Facility) 2021–2027. Szansą dla rynku jest również potencjalna budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz towarzysząca jej realizacja wartego kilkadziesiąt miliardów złotych tzw. komponentu kolejowego, a także uruchomienie środków z Krajowego Planu odbudowy, którego głównymi beneficjentami mają być sektor energetyczny i program REPowerEu związany z przyspieszeniem transformacji energetycznej.

Rozwój budownictwa niemieszkaniowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)

Polski rynek jest ważnym rynkiem dla firm zainteresowanych skracaniem łańcuchów dostaw i przenoszeniem produkcji bliżej rynków zbytu. Zauważalny jest jednak znaczny spadek podaży nowych inwestycji logistycznych w tym zakresie, w związku z ograniczeniem aktywności najemców. Rynek przemysłowy (hale przemysłowe, zakłady produkcyjne) jest obecnie wg Grupy rynkiem większej podaży niż rynek logistyczny, gdzie Grupa aktywnie pozyskuje znaczące wartościowo kontrakty.

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

Rynek budownictwa mieszkaniowego

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek nieruchomości w 2024 roku było zamknięcie z końcem 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt. Dodatkowo, okres przejściowy między zakończeniem programu a rozpoczęciem nowo zapowiadanego programu, w maju po wypowiedziach polityków z koalicji rządzącej, przерodził się w okres niepewności czy w ogóle jakiś program dofinansowania kredytów hipotecznych wystartuje, miało to odzwierciedlenie w wynikach sprzedaży na rynku nieruchomości. Na wszystkich rynkach obserwowaliśmy przewagę nowej podaży nad liczbą transakcji co przyczyniło się do wzrostu oferty.

Udział prefabrykatów w budownictwie podąża w ślad za wzorcami w Europie Zachodniej i dysproporcja w ich zastosowaniu w dalszym ciągu będzie się zmniejszała. Grupa, prócz sprzedaży prefabrykatów na rynek mieszkaniowy, realizuje również projekty mieszkaniowe w formule generalnego wykonawstwa. Realizowała m.in. mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus w Toruniu i Sianowie oraz dla innych inwestorów budynków wielorodzinnych m.in. we Włocławku i Poznaniu. Grupa wykonuje również własne inwestycje deweloperskie opisane szerzej w nocie 4.1.

Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa opracowała „System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności

publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Technologia zastosowana w Systemie daje możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym dla budownictwa tradycyjnego, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwia na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami.

Rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest również oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych P.HOMES – system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji. Technologia wykorzystywana do budowy domów P. HOMES znacząco przewyższa parametry nośne i wytrzymałościowe zarówno domów drewnianych, keramzytobetonowych, jak i w technologii murowanej. Technologia elementów prefabrykowanych pozwala na szybki i efektywny montaż konstrukcji domu w niespełna miesiąc, zapewniając jednocześnie niezwykłą trwałość budynku. P. HOMES to budownictwo zrównoważone, w którym aspekty ekologiczne pełnią wiodącą rolę, powstałe budynki są ciepłe, niskoenergetyczne i o małej wilgotności. W ramach P.HOMES Grupa oferuje kompleksowo realizowane budynki wykończone w stanie deweloperskim lub pod klucz. Grupa oferuje realizację wszystkich etapów inwestycji od projektu po oddanie kompletnego budynku mieszkalnego wraz ze wszystkimi instalacjami i zagospodarowaniem przestrzennym działki. Oferta Grupy w zakresie P.HOMES zakłada możliwość skorzystania z gotowego projektu budynku, dostępnych jest 14 nowoczesnych i funkcjonalnych projektów domów, lub z oferty skonfigurowania własnego domu, który może być nawet siedmiokrotnie tańszy w eksploatacji niż tradycyjne użytkowane budynki. W trzech kwartałach 2024 roku podpisano 62 umowy realizacyjne domów prefabrykowanych. Grupa planuje dalsze wzrosty i rozwój w tym zakresie w kolejnych okresach.

Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa

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

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

Wysoka jakość produktów

Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane, dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności, rozpiętości i ognioodporności. W Grupie funkcjonuje Zintegrowany System Zarządzania, oparty na trzech współpracujących ze sobą systemach, tj.: Systemu Zarządzania Jakością według normy PN-EN ISO 9001:2015, Systemu Zarządzania BHP według normy PN-ISO 45001:2018 oraz Systemu Zarządzania Środowiskowego według normy PN-EN ISO 14001:2015. Produkcja prefabrykatów betonowych odbywa się w kontrolowanych warunkach fabrycznych, co umożliwia nadzór na każdym etapie powstawania elementu, począwszy od projektowania.

Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość oferty

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

Ekspansja rynkowa

Grupa planuje zwiększyć udział sprzedaży na rynkach Europy Zachodniej i Skandynawii, przede wszystkim poprzez silniejsze zaznaczenie swojej obecności. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref oraz oddziały na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim w kraju, ale i na terenie Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. Projekty deweloperskie w zakresie budowy obiektów mieszkalnych, realizowane jako inwestycje własne Grupy, prowadzone są oprócz Polski również na terenie Niemiec. Obecność w strukturze spółek działających za granicą, sprawia, że potencjał i konkurencyjność Grupy wzrasta i otwierają się możliwości zdobycia nowych rynków zbytu i poszerza grupę docelowych klientów. W ramach Grupy funkcjonują także spółki zagraniczne, których działalność jest skupiona na realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa. Jedną z nich jest spółka prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB. Na koniec trzeciego kwartału 2024 roku udział przychodów z rynków zagranicznych stanowi 21,7 proc. w przychodach ogółem.

Automatyzacja i cyfryzacja

Grupa realizuje swoją politykę inwestycyjną mając na celu zwiększenie efektywności produkcji głównie poprzez automatyzację oraz zwiększenie mocy produkcyjnych, poprawę jakości oraz podnoszenia poziomu bezpieczeństwa i warunków pracy. Automatyzacja i cyfryzacja są wpisane w strategię Grupy Pekabex, jako jeden z kluczowych czynników zwiększających przewagę konkurencyjną. W opinii Zarządu automatyzacja jest przyszłością produkcji budowlanej, ponieważ odgrywa kluczową rolę w zwiększeniu efektywności i jakości procesów produkcyjnych. Polityka inwestycyjna Grupy nakierowana jest na zakup odpowiednich maszyn, urządzeń i systemów wpływających na zrównoważony rozwój, obniżenie kosztów działalności i pozwalających na optymalizację pracy. Grupa kładzie również nacisk na inwestycje w innowacyjne technologie, które realizowane są także w ramach powołanych w tym celu specjalnych jednostek w Grupie i tym zakresie Grupa pozyskuje znaczne środki z instytucji publicznych na wsparcie prowadzonych projektów.

Innowacyjność technologiczna oraz produktowa

Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów usługami komplementarnymi w postaci doradztwa dotyczącego tej technologii, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

Grupa zrealizowała projekty badawczo-rozwojowe współfinansowane ze środków unijnych, w szczególności projekt „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji”, oraz „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania wykorzystującego algorytmy AI zaawansowanego systemu IT przeznaczonego do inteligentnego pomiaru i kontroli jakości w systemie produkcji i logistyki prefabrykatów betonowych zgodnie z koncepcją Przemysłu 4.0”. Grupa Pekabex opracowała także szereg innowacyjnych rozwiązań, które zostały zarejestrowane jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Grupa Pekabex znalazła się na pierwszym miejscu zestawienia podmiotów z największą liczbą zgłoszeń wzorów użytkowych w opublikowanym Raporcie z Analizy działalności wynalazczej w Wielkopolsce w latach 2018–2022 opublikowanym przez Samorząd Województwa Wielkopolskiego.

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

Stabilna pozycja finansowa

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

6. 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 2023 roku oraz w 2024 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania finansowego działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji. Konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku oraz jego konsekwencje 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
- rozszerzenie konfliktu rosyjsko-ukraińskiego na teren Polski.

Zarząd Emitenta nie odnotował dotychczas znaczących zakłóceń związanych z konfliktem Rosyjsko-Ukraińskim w funkcjonowaniu Grupy. Dzięki dywersyfikacji produktowej, segmentowej i geograficznej działalności operacyjnej, Grupa Kapitałowa nie odnotowała dotąd istotnych, negatywnych skutków sytuacji gospodarczej oprócz tych, których doświadczyły wszystkie firmy z sektora budowlanego w 2022 roku w postaci znacznego wzrostu cen surowców i materiałów wykorzystywanych w procesie produkcyjnym Grupy a w dalszej kolejności – istotnych zawirowań na rynkach energii i gazu. Zarząd na bieżąco dostosowuje strategię Grupy i podejmowane działania do sytuacji rynkowej.

Sytuacja Grupy jest stabilna, jednocześnie sytuacja rynkowa, związana nie tylko z sytuacją polityczną za wschodnią granicą ale również ze wskaźnikami makroekonomicznymi w Polsce, wskazuje na okres gorszej koniunktury na rynku budowlanym. 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.

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

7. Połączenia jednostek gospodarczych

Zmiany struktury Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w nocie 1.3.

8. Zysk na akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki dominującej podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ potencjalnych akcji	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	23 495	60 701	69 072
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,95	2,45	2,78
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,95	2,45	2,78

9. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest wyodrębnioną częścią działalności, w związku z którą Grupa może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Grupy Kapitałowej została podzielona na części w oparciu o świadczone usługi i ich specyfikację. Zarząd Grupy Kapitałowej wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- Realizacja kontraktów – prefabrykacja,
- Realizacja kontraktów – usługi budowlane,
- Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek,
- Usługi produkcyjne,
- Usługi najmu,
- Pozostałe

Segmenty zostały wyodrębnione biorąc pod uwagę specyfikę każdego z nich w tym zaangażowanie aktywów (w tym osobowych), kapitału obrotowego i ryzyk związanych z każdym segmentem.

W ramach segmentu „**realizacja kontraktów - prefabrykacja**” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem, jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która wykonywana jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w segmencie „realizacja kontraktów – usługi budowlane”. Grupa ujmuje w tym segmencie również przychody i koszty dotyczące domów prefabrykowanych jednorodzinnych sprzedawanych pod marką oraz przez spółkę P.Homes. Jest to oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych.

W ramach segmentu „**realizacja kontraktów – usługi budowlane**” Grupa prezentuje tę część realizacji kontraktów, która związana jest z przychodami i kosztami w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu w zakresie konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

Segment „**realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek**” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody i koszty związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi zakup i przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich na własny rachunek, sprzedaż mieszkań oraz ewentualnie wynajem i obsługę nieruchomości mieszkaniowych. Do tego segmentu zakwalifikowano wszystkie spółki deweloperskie celowe oraz spółkę koordynującą - Pekabex Development sp. z o.o. Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży (co następuje w dacie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) Grupa ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając produkty gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

W ramach segmentu „**usługi produkcyjne**” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza w ramach usługi wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

W ramach segmentu „**usługi najmu**” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi działalność operacyjną a nieznaczną ich część przeznaczają na najem. Główna nieruchomość podlegająca wynajmowi to hala logistyczna zlokalizowaną w Poznaniu. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „**pozostałe**” i obejmują następujące rodzaje działalności będące źródłem przychodów Grupy: (i) sprzedaż materiałów, (ii) usługi księgowo, kadrowe, administracyjne i inne, (iii) refaktury, (iv) transakcje leasingu zwrotnego.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej) oraz Zarządy Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto rozumianej, dla segmentów realizacja kontraktów - prefabrykacja oraz realizacja kontraktów – usługi budowlane, jako różnica pomiędzy przychodami ustalonymi wg stopnia zaawansowania kosztów a kosztami bezpośrednimi, pośrednimi i wydziałowymi ujętymi wg stopnia zaawansowania przyporządkowanymi do tych przychodów na danym kontrakcie. Zaprezentowane wyniki operacyjne segmentów nie uwzględniają kosztów ogólnych Grupy (w tym pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych).

Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy. Jednoznaczne przypisanie aktywów Grupy do działalności danego segmentu operacyjnego jest trudne, dlatego też aktywa nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o przychodach, wyniku, istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych.

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku							
Przychody ogółem*	591 469	533 320	24 822	66 145	1 782	6 214	1 223 752
Wynik operacyjny segmentu	25 505	39 485	2 612	10 535	830	1 886	80 853
Rentowność operacyjna segmentu**	4,3%	7,4%	10,5%	15,9%	46,6%	30,4%	6,6%
za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku							
Przychody ogółem*	676 457	444 990	27 551	26 260	2 081	5 873	1 183 212
Wynik operacyjny segmentu	87 757	37 794	5 069	239	881	3 114	134 853
Rentowność operacyjna segmentu**	13,0%	8,5%	18,4%	0,9%	42,31%	53,02%	11,4%
za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku							
Przychody ogółem*	884 735	610 208	34 006	27 103	2 708	7 477	1 566 237
Wynik operacyjny segmentu	116 380	55 536	3 953	1 592	1 058	3 891	182 410
Rentowność operacyjna segmentu**	13,2%	9,1%	11,6%	5,9%	39,1%	52,0%	11,6%

*Przychody realizowane wyłącznie od klientów zewnętrznych, bez sprzedaży między segmentami

** Rentowność wyniku operacyjnego segmentu obliczona jako iloraz wyniku operacyjnego segmentu i przychodów ze sprzedaży segmentu (miara wewnętrzna Grupy)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem z działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, zaprezentowanym w konsolidowanym sprawozdaniu z wyniku, ujawnione zostało poniżej w tabeli:

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wynik operacyjny segmentów	80 853	134 853	182 410
Korekty:			
Korekta kosztów segmentów	(2 391)	(155)	(7 081)
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	12 999	8 587	8 514
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(44 946)	(53 431)	(73 458)
Korekty razem	(34 338)	(44 999)	(72 025)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	46 515	89 854	110 385
Przychody finansowe	7 591	4 793	6 593
Koszty finansowe (-)	(21 231)	(12 325)	(26 783)
Utrata wartości aktywów	(982)	(4 381)	(8 395)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 892	77 941	81 801

Przychody Grupy uzyskiwane od klientów zewnętrznych w przekroju obszarów geograficznych przedstawiają się następująco:

	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023
Polska	958 086	816 944	1 080 819
Skandynawia	92 589	165 194	281 566
Niemcy	155 496	175 416	172 709
Pozostałe	17 581	25 658	31 143
Ogółem	1 223 752	1 183 212	1 566 237

10. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Grupa prezentuje nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich, na których Grupa nie rozpoczęła inwestycji oraz halę logistyczną zlokalizowaną w Poznaniu, przeznaczoną na wynajem. Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych nie uległa istotnej zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2023 roku.

11. Wartość godziwa instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco:

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2024		30.09.2023		31.12.2023	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki ***	54 367	54 367	36 905	36 905	46 631	46 631
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ***	392 461	392 461	448 382	448 382	272 179	272 179
Papiery dłużne ***	7 788	7 788	-	-	4 400	4 400
Pochodne instrumenty finansowe **	5 580	5 580	5 890	5 890	6 621	6 621
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ***	193 123	193 123	127 397	127 397	207 715	207 715
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym ***	94 028	94 028	131 387	131 387	106 901	106 901
Zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej*, ***	12 783	12 783	13 788	13 788	12 783	12 783
Kredyty w rachunku bieżącym ***	230 177	230 177	112 875	112 875	192 248	192 248
Pożyczki***	22 204	22 204	3 449	3 449	19 928	19 928
Dłużne papiery wartościowe ***	64 954	64 954	41 168	41 168	40 186	40 186
Zobowiązania leasingowe ***	28 843	28 843	28 263	28 263	28 325	28 325
Pochodne instrumenty finansowe **	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***	587 964	587 964	529 333	529 333	305 987	305 987

* Zobowiązanie związane z umową inwestycyjną zawartą z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

** Metoda porównań rynkowych - wartości godziwe oparte są na notowaniach brokerskich. Obrót podobnymi kontraktami odbywa się na aktywnym rynku a notowania odzwierciedlają rzeczywiste transakcje dla zbliżonych instrumentów finansowych. Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

*** Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu.

W prezentowanym okresie trzech kwartałów 2024 roku Grupa Kapitałowa nie dokonywała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu. Nie wystąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

W pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” została zaprezentowana wartość netto kontraktów forward oraz IRS posiadanych przez Grupę i wycenianych na dzień 30 września 2024 roku. W pierwszej połowie 2024 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w walucie obcej na łączną wartość 65 600 tys. EUR oraz 4 000 tys. SEK. Wartość otwartych kontraktów forward wyniosła na dzień bilansowy 30 września 2024 30 500 tys. EUR oraz 4 000 tys. SEK.

12. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Materiały	67 914	73 115	71 235
Półprodukty i produkcja w toku	125 093	135 621	160 478
Wyroby gotowe	55 860	77 245	65 648
Towary	112 359	-	41 536
Wartość bilansowa zapasów razem	361 227	285 982	338 896

Wartość „półproduktów produkcji w toku” stanowią głównie projekty deweloperskie w trakcie realizacji. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie wartość projektu przenoszona jest do pozycji „towary”.

Odpisy aktualizujące zapasy zostały przedstawione w tabeli poniżej:

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Stan na początek okresu	2 538	1 600	1 600
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	44	176	-
Odpisy odwrócone w okresie (-)	(338)	-	938
Stan na koniec okresu	2 244	1 776	2 538

Na dzień 30 września 2024 wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 30.09.2024	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - towary	Zobowiązanie ujęte w bilansie w stosunku do zawartych umów	Zobowiązania związane z finansowanie m inwestycji	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Projekt Casa Baia - Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	-	17 551	1 526	-	354	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali w trakcie
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	53 731	-	42 695	16 366	6 702	Pozwolenie na użytkowanie uzyskane w październiku 2024 roku
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu – PI XI	4 421	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	29 523	9 857	17 137	4 058	-	W trakcie realizacji oraz sprzedaży (jeden z etapów)
Osiedle Neonowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	-	67 055	16 073	-	2 760	W trakcie realizacji – zakończenie 2024 rok
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	-	17 896	-	-	-	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali w trakcie
Projekt Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku - PI XIV	1 444	-	80	-	-	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie przygotowania realizacji
Budynki mieszkalne w Pruszkowie - PI XII	22 579	-	-	-	-	W trakcie przygotowania budowy - planowane rozpoczęcie budowy to przełom 2025 rok
Budynki mieszkalne w Ząbkach - PI XV	894	-	-	-	-	W trakcie przygotowania budowy - planowane rozpoczęcie budowy to 2025 rok
Budynki mieszkalne ulica Milczańska w Poznaniu - P XX	11 325	-	-	10 921	-	W trakcie przygotowania budowy - planowane rozpoczęcie budowy to przełom 2025 rok
Pozostałe (w tym P.Homes)	1 969	-	-	-	-	
Wartość razem po wyłączeniach konsolidacyjnych	225 093	112 359	77 511	31 345	9 816	

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2023	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - towary	Zobowiązanie ujęte w bilansie w stosunku do zawartych umów	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Rachunki powiernicze
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	-	727	556	-	-
Projekt Casa Baia - Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	-	40 698	15 765	-	1 175
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	25 954	-	16 814	14 669	12 857
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	804	-	-	-	-
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	60 096	-	34 686	1 595	-
Osiedle Neonowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	46 232	-	1 537	-	3 499
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	6 667	-	-	-	-
Projekt Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku	693	-	80	-	-
Budynki mieszkalne w Pruszkowie	19 332	-	-	-	-
Pozostałe	149	-	-	-	-
Wartość razem przed włączeniami konsolidacyjnym	159 926	41 425	69 438	16 264	17 531

13. Odpisy aktualizujące wartość należności

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Stan na początek okresu	33 468	19 263	19 263
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	12 100	15 307	25 293
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(3 799)	(10 680)	(11 086)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	(2)
Stan na koniec okresu	41 770	23 889	33 468

* Odpisy aktualizujące stanowią głównie wartość odpisanych należności z tyt. wystawionych not obciążeniowych na podwykonawców w związku ze stosowaniem przez Grupę politykę ostrożnej wyceny należności. W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku Grupa zwiększyła także odpis aktualizujący z tytułu utarty wartości aktywów, związany z wymagalnymi należnościami w wysokości 982 tys. zł (30.09.2023: 4 381 tys. zł).

14. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy przedstawiony został w tabeli poniżej.

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:			
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Emisja akcji	-	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512

Kapitał zakładowy Jednostki dominującej wynosi 24 826 512 zł, na co składa się 24 826 512 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 24 826 512 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wszystkie akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- 21 213 024 akcje serii A
- 3 000 000 akcji serii B
- 613 488 akcji serii C

15. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W dniu 25 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2023 rok w wysokości 10 178 869,92 zł, tj. 0,41 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wyniosła 24 826 512 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 28 czerwca 2024 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 31 lipca 2024 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

16. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 30 września 2024 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 4 433 tys. zł i uległa zmniejszeniu się o 891 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku (5 323 tys. zł).

17. Emisja i wykup papierów dłużnych

Z dniem 14 lutego 2024 roku Zarząd spółki Pekabex Inwestycje XII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu podjął uchwałę o emisji do 100.000 obligacji imiennych serii A ("Obligacje") oraz wyrażeniu zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji na następujących warunkach:

- a) Obligacje zostaną wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach
- b) Spółka wyemituje maksymalnie do 100.000 (sto tysięcy sztuk) Obligacji, o wartości nominalnej 100 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych),
- c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej i wyniesie 100 PLN (sto złotych),

- d) minimalna liczba obligacji których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji do skutku („próg emisji”) wynosi 100.000 (sto tysięcy) Obligacji,
- e) oprocentowanie Obligacji będzie stałe
- f) dniem emisji Obligacji będzie 16 lutego 2024 roku lub dzień przypadający około tej daty,
- g) terminem wykupu Obligacji będzie 31 marca 2027 roku, z zastrzeżeniem możliwości ich wcześniejszego wykupu na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji Pekabex Inwestycje XII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością serii A
- h) Spółka nie będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A

Obligacje zostały emitowane i objęte z dniem 20 lutego 2024 roku przez EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na powyższych warunkach.

Zgodnie z umową o współpracy, docelowo certyfikaty nabywane przez Emitenta powinny stanowić 20% wszystkich certyfikatów wyemitowanych przez Fundusz. W związku z transakcją Pekabex SA objął certyfikaty inwestycyjne EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o wartości nominalnej 812 tys. zł.

Z dniem 19 września 2024 roku Zarząd spółki Pekabex Inwestycje XX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu podjął uchwałę o emisji do 130.000 obligacji imiennych serii A ("Obligacje") oraz wyrażeniu zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji na następujących warunkach:

- a) Obligacje zostaną wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach
- b) Spółka wyemituje maksymalnie do 130.000 (sto tysięcy sztuk) Obligacji, o wartości nominalnej 100 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 13.000.000 zł (trzynaście milionów złotych),
- c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej i wyniesie 100 PLN (sto złotych),
- d) minimalna liczba obligacji których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji do skutku („próg emisji”) wynosi 130.000 (sto tysięcy) Obligacji,
- e) oprocentowanie Obligacji będzie stałe
- f) dniem emisji Obligacji będzie 19 września 2024 roku lub dzień przypadający około tej daty,
- g) terminem wykupu Obligacji będzie 30 czerwca 2027 roku, z zastrzeżeniem możliwości ich wcześniejszego wykupu na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji Pekabex Inwestycje XX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością serii A
- h) Spółka nie będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A

Obligacje zostały emitowane i objęte z dniem 27 września 2024 roku przez EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na powyższych warunkach.

Zgodnie z umową o współpracy, docelowo certyfikaty nabywane przez Emitenta powinny stanowić 20% wszystkich certyfikatów wyemitowanych przez Fundusz. W związku z transakcją Pekabex SA objął certyfikaty inwestycyjne serii H EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o wartości nominalnej 2 576 tys. zł.

18. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki

Według stanu na dzień bilansowy 30 września 2024 roku Grupa nie spełniła jednego z postanowień wynikającego z umów finansowania z Santander Bank Polska S.A. zobowiązującego Grupę do utrzymania uzgodnionego poziomu wskaźnika obsługi długu, jednakże Grupa otrzymała oświadczenie od Santander Bank Polska S.A. o odstąpieniu od wymogu spełnienia przez Grupę na dzień 30 września 2024 roku tego zobowiązania.

19. Pozostałe rezerwy

Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 30 września 2024 roku wyniosła 7 535 tys. zł (31 grudnia 2023: 6 293 tys. zł) i została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów. Wartość rezerw na sprawy sądowe nie uległa zmianie i od początku roku wynosi 3 335 tys. zł. Rezerwy na świadczenia pracownicze wyniosły na dzień 30 września 2024 roku 748 tys. zł (31 grudnia 2023: 1 160 tys. zł). Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 30 września 2024 roku wynoszą łącznie 9 370 tys. zł i uległy zmniejszeniu w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku, kiedy wyniosły 14 620 tys. zł.

20. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów (w tym dotyczących jednostek powiązanych) przedstawia się następująco:

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Wobec pozostałych jednostek:			
Poręczenie spłaty zobowiązań	188 928	134 743	124 027
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	479 576	409 860	404 552
Zobowiązania warunkowe ogółem	668 504	544 603	528 579

Największe poręczenie w ramach w/w kwoty to: 100 964 tys. zł poręczenia wystawionego przez Pekabex Bet z tytułu realizacji kontraktu generalnego wykonawstwa obiektów mieszkaniowych w Kungsängen, w gminie Upplands-Bro, w Szwecji przez spółkę Betbygg, która jest spółką w 100% zależną od spółki Pekabex SA.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentom gwarancji zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 30 września 2024 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 479 576 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza prognozy istotności ustalonego na poziomie 5% kapitałów własnych Grupy.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 30 września 2024 roku wyniosła 22 532 tys. zł (2023: 23 021 tys. zł).

Na dzień 30 września 2024 roku wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami wyniosła łącznie 23 403 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła ona 19 222 tys. zł.

21. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

22. Sprawy sporne i sądowe

Nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do stanu spraw spornych i sądowych opisane w sprawozdaniu za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

23. Akcjonariat

Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 30 września 2024 oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku kształtował się następująco (informacje o akcjonariuszach posiadających więcej niż 5% akcji w kapitale zakładowym Spółki):

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
Akcjonariusz				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029	8,17%
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%
Pozostali łącznie	8 219 997	8 219 997	8 220	33,11%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 827	100%

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

Udział osób zarządzających i nadzorujących w liczbie głosów i w liczbie akcji ogółem zgodnie z otrzymanymi oświadczeniami przedstawia poniższa tabela:

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na WZA na dzień 30.09.2024	Liczba głosów na WZA na dzień 30.09.2023	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2023
Robert Jędrzejowski (pośrednio poprzez Fernik Holdings Limited) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	8,17%	8,17%	8,17%
Maciej Grabski (pośrednio przez Pekabex Wykup Managerski sp. z o. o. oraz Sovereign Capital S.A. i STE sp. z o. o.) – Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A.	42,19%	42,19%	42,19%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,37%	0,37%	0,37%
Tomasz Seremet (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,22%	0,22%	0,22%

Zgodnie z posiadaną przez Spółkę wiedzą, nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz po dniu bilansowym 30 września 2024 roku do dnia publikacji niniejszego raportu inne niż te wynikające ze zmiany składu organów zarządzających i nadzorujących Emitenta, które zostały opisane w nocie 1.1.

25. Działalność zaniechana

W okresie 9 miesięcy do 30 września 2024 roku Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne niekonsolidowane oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty gdzie występują powiązania osobowe. W niniejszym sprawozdaniu Grupa wykazuje tylko te podmioty powiązane, z którymi w danym okresie sprawozdawczym zaistniały transakcje.

Poniżej zestawiono transakcje z jednostkami powiązаныmi ujęte w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza Członków Zarządu Spółki dominującej, spółek zależnych oraz Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej. Świadczenia (w tym wynagrodzenie) na rzecz kluczowego personelu kierowniczego w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego*			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**	2 294	2 306	3 587
Pozostałe świadczenia	64	34	58
Razem	2 358	2 340	3 645

* 12 osób z Zarządów oraz 8 osób z Rady Nadzorczej; pozycja prezentuje świadczenia z tytułu umów o pracę oraz uchwał przyznających wynagrodzenie z tyt. powołania do pełnienia określonych funkcji w organach spółek z Grupy

** Dodatkowo 13 osób z Zarządów oraz Rad Nadzorczych, w tym Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyły usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały ujęte w tabeli przedstawiającej zakupy od jednostek powiązanych

Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	65	67	61	2	1	1
Poz. podmiotów powiązanych	9	1	1	28	657	457
Razem	73	68	62	30	658	458

Transakcje zawarte pomiędzy spółkami Grupy, które zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji, prezentowane są w jednostkowych sprawozdaniach finansowych spółek.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych z poszanowaniem wszelkich procedur wewnętrznych dotyczących akceptacji zakupów (w tym porównywalności cen do innych kontrahentów z rynku).

Spółka zależna od Emitenta – Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. posiada pożyczki od jednostki powiązanej Origin Gdynia1 Sp. z o.o. otrzymane na warunkach rynkowych o wartości bilansowej 4 058 tys. zł. Wartość odsetek naliczonych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 200 tys. zł. Wartość odsetek na dzień 30 września 2024 roku wyniosła 413 tys. zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku oraz w okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa Kapitałowa udzieliła pożyczki spółce powiązanej 7R Projekt 39 Sp. z o.o. w walucie EUR. Wartość bilansowa pożyczki na dzień 30 września 2024 roku wyniosła 43 248 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 16 856 tys. zł.

Członek zarządów jednostek z Grupy Kapitałowej posiada umowę przedwstępną, na podstawie której wpłacił zaliczkę na lokal w inwestycji Casa Baia w wysokości 743 tys. zł. Dwóch członków zarządów nabyło lokale w inwestycji Origin Mechelinki (podpisano akty notarialne) o wartości 555 tys. zł.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty zakupów oraz zobowiązań wobec jednostek powiązanych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	2 309	3 037	3 837	960	870	690
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	698	821	1 698	19	189	400
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście	5 052	2 232	7 315	473	470	518
Pozostałych podmiotów powiązanych	26	-	22	28	28	28
Razem	8 085	6 090	12 872	1 480	1 557	1 636

Transakcje zawarte pomiędzy spółkami Grupy, które zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji, prezentowane są w jednostkowych sprawozdaniach finansowych spółek.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych z poszanowaniem wszelkich procedur wewnętrznych dotyczących akceptacji zakupów (w tym porównywalności cen do innych kontrahentów z rynku).

Grupa Kapitałowa nie otrzymała od jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych poza zaprezentowanymi powyżej żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

27. Umowy o usługę budowlaną

Grupa Kapitałowa realizuje długoterminowe umowy o usługi budowlane, których wycena na dzień bilansowy oparta jest o następujące szacunki Zarządu dotyczące planowanych wyników z realizowanych umów:

	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023
Przychody z usług budowlanych początkowo ustalone w umowie	2 744 020	2 386 669	2 380 539
Zmiana przychodów z umowy	93 728	227 685	291 993
łącznie kwota przychodów z umowy	2 837 748	2 614 354	2 672 532
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 558 559	1 772 790	1 750 239
Koszty pozostające do realizacji umowy	1 146 210	666 536	747 733
Szacunkowe łączne koszty umowy	2 704 816	2 439 326	2 497 972
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	132 932	175 029	174 560
Zyski	173 928	226 692	214 805
Straty (-)	(40 996)	(51 664)	(40 245)

Kwoty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywa /zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone zgodnie z MSSF 15, jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe. Szacowane wyniki na kontraktach uwzględniają przyporządkowane do danego kontraktu koszty bezpośrednie, pośrednie i wydziałowe Grupy.

Wartość należności oraz zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 558 605	1 772 790	1 750 239
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	111 678	174 770	172 174
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(32 358)	(44 925)	(32 483)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	1 637 926	1 902 635	1 889 930
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 509 421	1 846 266	1 819 611
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	128 504	56 369	70 319
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	174 593	120 775	117 449
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	46 088	64 406	47 130

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obarczone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Pozycja aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną zawiera również aktywa z tytułu umów zawartych przez spółkę prawa niemieckiego, które na dzień bilansowy 30 września 2023 wyniosły 40 608 tys. zł (40 192 tys. zł na dzień 31 grudnia 2023 roku).

Dodatkowo, w pozycji aktywa z tytułu umów budowlanych Grupa prezentuje te część magazynu wyrobów gotowych, która dotyczy wycenianych kontraktów budowlanych. Wartość zapasów ujęta w tej pozycji na dzień 30 września 2024 roku wyniosła 55 455 tys. zł natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku 27 453 tys. zł.

28. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów

W okresie sprawozdawczym nie odnotowano istotnych zmian wpływających na prezentację śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy.

29. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut

Na dzień bilansowy pieniężne pozycje aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej (środki pieniężne, należności i zobowiązania) wycenia się po kursie natychmiastowej wymiany obowiązującym w tym dniu, tj. po średnim kursie NBP ustalonym dla danej waluty. Podobnie, wybrane dane finansowe zaprezentowane w sprawozdaniu zostały przeliczone na walutę EUR w następujący sposób: (i) pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej po kursie natychmiastowej wymiany obowiązującym w tym dniu, tj. po średnim kursie NBP, (ii) pozycje sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów średnich NBP na koniec każdego miesiąca. Kursy EUR oraz SEK zastosowane dla celów przeliczenia jednostek zależnych w których walutą funkcjonalną jest EUR lub SEK są identyczne jak kursy zastosowane dla przeliczenia wybranych danych finansowych. Pozostałe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej prezentuje się w wartości wynikającej z pierwotnego ujęcia w księgach. W okresach objętych skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR oraz SEK, ustalone przez Narodowy Bank Polski:

	kurs EUR obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs EUR w okresie*
30 września 2024	4,2791	4,3022
30 września 2023	4,6356	4,5773
31 grudnia 2023	4,3480	4,5284

* średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

	kurs SEK obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs SEK w okresie*
30 września 2024	0,3789	0,3769
30 września 2023	0,4033	0,3842**
31 grudnia 2023	0,3919	0,3837**

* średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

** za okres czerwiec – wrzesień 2023 oraz czerwiec – grudzień 2023

30. Pozostałe informacje i ujawnienia

30.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023
Amortyzacja	23 159	21 656	29 044
Świadczenia pracownicze	155 806	154 036	235 393
Zużycie materiałów i energii	346 491	320 863	475 849
Usługi obce	662 600	604 826	754 552
Podatki i opłaty	8 301	7 383	10 425
Pozostałe koszty rodzajowe	14 549	14 610	26 840
Koszty według rodzaju razem	1 210 906	1 123 375	1 532 103
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 571	2 987	3 916
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(26 639)	(30 709)	(78 517)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(3 386)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz ogólnego zarządu	1 188 838	1 095 652	1 454 116

31. Zdarzenia po dniu bilansowym na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe

Po dniu 30 września 2024 roku zdarzeniami, które mogą w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy, a nie wymagały ujęcia w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień sprawozdawczy było zawarcie i ewentualne zmiany znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy, które zostały opisane w nocie 3.2.

KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX S.A.

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA

Wybrane jednostkowe dane finansowe	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	25 277	17 263	26 180	5 875	3 772	5 781
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 412	9 646	15 800	2 653	2 107	3 489
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	87 847	46 261	52 495	20 419	10 107	11 593
Zysk (strata) netto	85 026	43 688	48 520	19 764	9 545	10 715
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	85 026	43 688	48 520	19 764	9 545	10 715
Zysk na akcję (PLN)	3,42	1,76	1,95	0,80	0,38	0,43
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,42	1,76	1,95	0,80	0,38	0,43
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3022	4,5773	4,5284
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 710	(8 979)	(3 339)	2 257	(1 962)	(737)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	24 466	(2 296)	(27 542)	5 687	(502)	(6 082)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(33 139)	14 870	29 331	(7 703)	3 249	6 477
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 037	3 595	(1 550)	241	785	(342)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3022	4,5773	4,5284
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	474 120	337 650	362 047	110 799	72 839	83 267
Zobowiązania długoterminowe	54 961	68 797	68 062	12 844	14 841	15 654
Zobowiązania krótkoterminowe	88 144	55 144	71 164	20 599	11 896	16 367
Kapitał własny	331 014	213 709	222 821	77 356	46 102	51 247
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	331 014	213 709	222 821	77 356	46 102	51 247
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2791	4,6356	4,3480

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A.

AKTYWA	30.09.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	12 286	12 286
Wartości niematerialne	92	235
Rzeczowe aktywa trwałe	34 611	12 509
Nieruchomości inwestycyjne	141 173	82 389
Inwestycje w jednostkach zależnych	72 331	72 309
Należności i pożyczki	149 720	162 266
Pochodne instrumenty finansowe	1 123	1 537
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	7 788	4 400
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	184	209
Aktywa trwałe	419 308	348 140
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	110
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39 444	6 579
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Pożyczki	11 119	4 370
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	497	133
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 543	1 507
Aktywa obrotowe	54 811	13 906
Aktywa razem	474 120	362 047

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A. (CD.)

PASYWA	30.09.2024	31.12.2023
Kapitał własny		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		
Kapitał podstawowy	24 827	24 827
Akcje własne (-)	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	162 157	94 705
Zyski zatrzymane:	118 786	78 045
– zysk (strata) z lat ubiegłych	33 759	29 525
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	85 026	48 520
Kapitał własny	331 014	222 821
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	35 241	53 783
Zobowiązania leasingowe	687	337
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania	28	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 005	13 942
Zobowiązania długoterminowe	54 961	68 062
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 162	8 482
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	124	63
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	78 554	61 540
Zobowiązania leasingowe	890	236
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	414	687
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	155
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	1
Zobowiązania krótkoterminowe	88 144	71 164
Zobowiązania razem	143 105	139 225
Pasywa razem	474 120	362 047

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2024	od 01.07 do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	8 492	6 670	25 277	17 263
Przychody ze sprzedaży usług	8 492	6 670	25 157	17 263
Koszt własny sprzedaży	3 182	1 284	9 322	3 872
Koszt sprzedanych usług	3 182	1 284	9 212	3 872
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 310	5 386	15 955	13 392
Koszty ogólnego zarządu	1 541	1 596	5 289	4 623
Pozostałe przychody operacyjne	871	18	955	1 109
Pozostałe koszty operacyjne	209	170	209	233
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 430	3 639	11 412	9 646
Przychody finansowe	3 710	3 386	83 530	40 461
Koszty finansowe	1 720	2 346	7 095	3 846
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 420	4 679	87 847	46 261
Podatek dochodowy	1 165	895	2 820	2 573
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 255	3 784	85 026	43 688
Pozostałe całkowite dochody				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(240)	(80)	(319)	(285)
– kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(240)	(80)	(319)	(285)
Całkowite dochody	5 015	3 705	84 707	43 403
Całkowite dochody przypadające:				
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 015	3 705	84 707	43 403
– podmiotom niekontrolującym				

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PEKABEX S.A.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	24 827	25 245	94 705	78 045	222 821
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 30.09.2024 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 179)	(10 179)
Zmiany w strukturze związane z połączeniem	-	-	29 430	4 235	33 665
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	38 341	(38 341)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	67 772	(44 286)	23 486
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku	-	-	-	85 026	85 026
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku	-	-	(319)	-	(319)
Razem całkowite dochody	-	-	(319)	85 026	84 707
Saldo na dzień 30.09.2024 roku	24 827	25 245	162 157	118 786	331 014

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	24 827	25 245	77 130	53 283	180 485
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2023 roku					
Zmiany w strukturze związane z połączeniem	-	-	9 267	(4 528)	(4 740)
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 179)	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	9 052	(9 052)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	18 319	(23 759)	(5 439)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku	-	-	-	48 520	48 520
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku	-	-	(745)	-	(745)
Razem całkowite dochody	-	-	(745)	48 520	47 776
Saldo na dzień 31.12.2023 roku	24 827	25 245	94 705	78 045	222 821

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2024	od 01.07 do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 420	4 679	87 847	46 261
Korekty:				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 886	692	5 276	2 122
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	55	104	187	313
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	7	(7)	21	(28)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	(503)	-	63
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(564)	603	473	(291)
Koszty odsetek	2 273	1 310	6 788	3 846
Przychody z odsetek i dywidend	(3 505)	249	(83 255)	(39 310)
Inne korekty	(734)	-	(5 772)	-
Korekty razem	(582)	2 448	(76 284)	(33 286)
Zmiana stanu zapasów	-	-	110	-
Zmiana stanu należności	(4 284)	(3 097)	1 519	(15 724)
Zmiana stanu zobowiązań	(509)	(1 213)	(2 546)	(5 070)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	280	373	642	(79)
Zmiany w kapitale obrotowym	(4 513)	(3 937)	(276)	(20 873)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(1)	-	(2)	(1)
Zapłacony podatek dochodowy	(545)	-	(1 575)	(1 079)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	779	3 189	9 710	(8 979)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(25)	-	(44)	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(349)	631	(312)	(246)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	671	(859)	(1 312)	(1 123)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(107)	(1)	(222)	(696)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	730	900	13 921	2 030
Pożyczki udzielone	(13 460)	(28 626)	(26 510)	(35 125)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(2 576)	-	(3 388)	-
Otrzymane odsetki	97	-	97	-
Otrzymane dywidendy	1 000	32 865	42 239	32 865
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(14 019)	4 910	24 466	(2 296)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20 251	10 440	24 089	34 994
Spłaty kredytów i pożyczek	(2 670)	(1 665)	(40 725)	(6 673)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(224)	(108)	(387)	(376)
Odsetki zapłacone	(1 415)	(342)	(5 937)	(2 896)
Dywidendy wypłacone	(10 179)	(10 179)	(10 179)	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 762	(1 854)	(33 139)	14 870
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7 478)	6 245	1 037	3 595
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 022	406	1 507	3 057
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 543	6 652	2 543	6 652

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PEKABEX S.A.

Poniżej przedstawiono istotne ujawnienia, które nie są zawarte w notach do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Pekabex S.A. sporządzonego na dzień 30 września 2024 roku.

1. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Spółki została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o świadczone usługi. Podział jest zgodny z przyjętą polityką rachunkowości. Zarząd Spółki wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- przychody z najmu
- opłata za znak towarowy
- pozostałe – sprzedaż usług
- pozostałe – sprzedaż towarów i materiałów

	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023
Usługi		
Przychody z najmu	19 119	12 109
Opłata za znak towarowy	5 859	5 155
Pozostałe	299	-
Przychody ze sprzedaży	25 277	17 263

Spółka jako właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości wynajmuje lub dzierżawi nieruchomości lub ich części głównie spółkom z Grupy Kapitałowej Pekabex na potrzeby prowadzenia przez nie działalności gospodarczej. Pekabex SA realizuje całość sprzedaży w Polsce.

2. Połączenie z jednostką zależną

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

W związku z tym, że Spółka Przejmująca przejęła swoją spółkę jednoosobową (Spółka Przejmująca posiada wszystkie udziały Spółki Przejmowanej) połączenie nastąpiło w trybie art. 516 § 6 KSH, a w związku z tym z dniem połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej nie stają się akcjonariuszami Spółki Przejmującej oraz w Planie Połączenia nie zostały określone (i) stosunek wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej ani wysokość dopłat; (ii) zasady dotyczące przyznania akcji w Spółce Przejmującej; (iii) dzień, od którego akcje w Spółce Przejmującej uprawniają do uczestnictwa w zysku Spółki Przejmującej; (iv) Zarządy łączących się Spółek nie sporządzą pisemnego sprawozdania uzasadniającego połączenie, jego podstaw prawnych i uzasadnienia ekonomicznego, a zwłaszcza stosunku wymiany udziałów i akcji; (v) Zarząd łączącej się Spółki nie mają obowiązku informować Zarządu drugiej z łączących się Spółek tak, aby mógł on poinformować zgromadzenia wspólników albo walnego zgromadzenia, o wszelkich istotnych zmianach w zakresie aktywów i pasywów, które nastąpiły między dniem sporządzenia Planu Połączenia, a dniem powzięcia uchwały o połączeniu; (vi) nie będzie przeprowadzane badanie Planu Połączenia przez biegłego w zakresie jego poprawności i rzetelności; (vii) wspólnicy/akcjonariusze łączących się Spółek nie będą przeglądać pisemnych sprawozdań Zarządów ani opinii biegłego; (viii) nie stosuje się przepisów art. 512 i art. 513 KSH odnoszących się odpowiednio do odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej łączących się Spółek wobec wspólników/akcjonariuszy tych spółek, a także odpowiedzialności biegłego wobec łączących się Spółek oraz ich wspólników/akcjonariuszy.

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

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

Stosownie do art. 516 § 6 KSH Spółce Przejmującej, jako jednemu wspólnikowi Spółki Przejmowanej nie zostały wydane żadne akcje Spółki Przejmującej.

W związku z faktem, że Spółka Przejmująca jest jedynym wspólnikiem, a w Spółce Przejmowanej nie ma osób szczególnie uprawnionych, nie zostały przyznane przez Spółkę Przejmującą żadne szczególne prawa tym osobom. Członkom organów łączących się Spółek, a także innym osobom uczestniczącym w połączeniu nie zostały przyznane żadne szczególne korzyści.

2.1 Analiza ujętych aktywów i zobowiązań na dzień połączenia

Połączenie przedsięwzięć dotyczące jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą to połączenie, w ramach którego wszystkie łączące się jednostki lub przedsięwzięcia znajdując się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron, zarówno przed jak i po połączeniu przedsięwzięć, a kontrola ta nie jest tymczasowa.

Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki, w przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Spółka nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje w następujący sposób:

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

Zestawienie dokonanych korekt oraz ich wpływ na wynik finansowy netto oraz kapitał własny Emitenta:

	Wartość korekty	Wpływ na wartość firmy	Wpływ na wynik netto na 10.05.2024	Wpływ na kapitał własny na dzień 10.05.2024
Wyłączenie udziałów Pekabex Inwestycja S.A.	(100)	-	-	(100)
Wyłączenie przychodów i kosztów z tytułu odsetek	(744)	-	-	-
Wyłączenie udzielonych pożyczek	(27 751)	-	-	-
Wyłączenie obrotów i rozrachunków	(32)	-	-	-
Razem wpływ na kapitał i wynik netto			-	(100)

Wpływ korekt na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej:

AKTYWA

Aktywa trwałe	Pekabex S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Pekabex Inwestycje II S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Korekty	Wartość po połączeniu na dzień 10.05.2024 w tys. zł
Wartość firmy	12 286	-	-	12 286
Wartości niematerialne	142	-	-	142
Rzeczowe aktywa trwałe	15 091	25 958	-	41 049
Nieruchomości inwestycyjne	80 691	54 823	-	135 514
Inwestycje w jednostkach zależnych	72 319	-	(100)	72 219
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-	-
Należności i pożyczki	161 646	-	(27 751)	133 895
Pochodne instrumenty finansowe	1 521	-	-	1 521
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5 212	-	-	5 212
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	171	25	-	196
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	916	-	916
Aktywa trwałe	349 080	81 722	(27 851)	402 950
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10 455	3 529	(32)	13 952
Pożyczki	10 644	-	-	10 644
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	-	-	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 416	1 111	-	3 528
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 061	629	-	1 691
Aktywa obrotowe	25 784	5 270	(32)	31 022
Aktywa razem	374 864	86 992	(27 883)	433 972

PASYWA

Kapitał własny	Pekabex S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Pekabex Inwestycje II S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Korekty	Wartość po połączeniu na dzień 10.05.2024 w tys. zł
Kapitał podstawowy	24 827	100	(100)	24 827
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	0	-	25 245
Pozostałe kapitały	94 695	29 430	-	124 126
Zyski zatrzymane	83 173	5 257	-	88 430
Kapitał własny	227 941	34 787	(100)	262 628
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	50 587	38 586	(27 751)	61 422
Leasing	266	736	-	1 003
Pozostałe zobowiązania	0	28	-	28
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 281	4 871	-	19 152
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	0
Zobowiązania długoterminowe	65 134	44 221	(27 751)	81 604
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 248	3 340	(32)	18 556
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	112	179	-	291
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	65 345	3 743	-	69 088
Leasing finansowy	236	654	-	890
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	693	64	-	756
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	155	4	-	160
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	-	-	1
Zobowiązania krótkoterminowe	81 789	7 983	(32)	89 741
Zobowiązania razem	146 923	52 205	(27 783)	171 345
Pasywa razem	374 864	86 992	(27 883)	433 973

Wpływ korekt na pozycje sprawozdanie z wyniku:

Działalność kontynuowana	Pekabex S.A. od 01.01.2024 do 10.05.2024	Pekabex Inwestycje II S.A. od 01.01.2024 do 10.05.2024	Korekty	Pekabex S.A. po połączeniu na dzień 10.05.2024
Przychody ze sprzedaży	8 240	4 988	-	13 228
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	8 120	4 988	-	13 108
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	120	-	-	120
Koszt własny sprzedaży	2 206	2 250	-	4 456
Koszt sprzedanych produktów	110	-	-	110
Koszt sprzedanych usług	2 096	2 250	-	4 346
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 034	2 738	-	8 772
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2 058	191	-	2 249
Pozostałe przychody operacyjne	479	7	-	486
Pozostałe koszty operacyjne	437	6	-	443
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 018	2 548	-	6 566
Przychody finansowe	5 090	-	(744)	4 346
Koszty finansowe	3 076	1 254	(744)	3 586
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 033	1 294	-	7 327
Podatek dochodowy	905	271	-	1 176
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 128	1 022	-	6 151

2.2 Wpływy pieniężne netto z połączenia

	Pekabex S.A. na dzień 10.05.2024	Pekabex Inwestycje II S.A. na dzień 10.05.2024	Pekabex S.A. po połączeniu na dzień 10.05.2024
Salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 061	629	1 691
Saldo środków pieniężnych netto po przejęciu			1 691

3. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany w wartości rzeczowych aktywów trwałych w pierwszych trzech kwartałach 2024 roku przedstawia tabela:

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024 roku	8 981	2 139	841	549	12 509
Nabycie przez połączenie z jednostką zależną	22 015	471	668	734	23 888
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 808	27	-	(133)	1 702
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja (-))	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, itp.)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(3 205)	(172)	(113)	-	(3 489)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2024 roku	29 600	2 465	1 396	1 150	34 611
za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku	5 047	59	93	280	5 478
Nabycie przez połączenie z jednostką zależną	5 460	1 920	854	-	8 233
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	408	358	-	269	1 035
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja (-))	(63)	-	-	-	(63)
Inne zmiany (reklasyfikacje, itp.)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(1 871)	(198)	(106)	-	(2 175)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023 roku	8 981	2 139	841	549	12 509

4. Zysk na akcję

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	85 026	43 688	48 520
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,42	1,76	1,95
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,42	1,76	1,95
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	85 026	43 688	48 520
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,42	1,76	1,95
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,42	1,76	1,95

5. Inwestycje w jednostki zależne

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń-wrzesień 2024
Pekabex Inwestycje XX	08-12-2023	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XIX	08-12-2023	100%	100%	5	5
Revital Operator Sp. z o.o.	19-04-2024	51%	51%	5	5
Green Logistics Development Sp. z o.o.	21-05-2024	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje II S.A.	26-05-2015	-	-	-	(100)
PGU GmbH	13-05-2024	100%	100%	107	107
Hansen Home Sp. z o.o.	19-07-2024	70%	70%	7	7
Razem				134	34

Wartość inwestycji zwiększyła się w związku ze zmianami w KRS dla następujących spółek:

- Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o. utworzona aktem założycielskim z dnia 8 grudnia 2023 roku, wpisana do KRS-u z dniem 22 stycznia 2024 roku
- Pekabex Inwestycje XX Sp. z o.o. utworzona aktem założycielskim z dnia 8 grudnia 2023 roku, wpisana do KRS-u z dniem 8 stycznia 2024 roku
- PGU GmbH utworzona aktem założycielskim z dnia 13 maja 2024 roku, wpisana do rejestru niemieckiego z datą 31 października 2024 roku
- Revital Operator Sp. z o.o. utworzona aktem założycielskim z dnia 19 kwietnia 2024 roku, wpisana do KRS-u z dniem 24 maja 2024 roku
- Green Logistics Development Sp. z o.o. utworzona aktem założycielskim z dnia 21 maja 2024 roku, wpisana do KRS-u z dniem 13 czerwca 2024 roku
- Hansen Home sp. z o.o. utworzona aktem założycielskim z dnia 19 lipca 2024 roku wpisana do KRS-u z dniem 7 sierpnia 2024 roku
- Pekabex Inwestycje II S.A. połączona z Emitentem z dniem wpisu połączenia do KRS-u, tj. 10 maja 2024 roku.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które powodowałyby konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości inwestycji.

6. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Spółka prezentuje nieruchomości wynajmowane innym spółkom w Grupie kapitałowej oraz spółkom spoza Grupy. Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych uległa znacznej zmianie na dzień bilansowy 30 września 2024 roku w porównaniu do 31 grudnia 2023 roku w związku z połączeniem ze spółką zależną Pekabex Inwestycje II S.A.

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wartość bilansowa netto na początek okresu	82 389	81 798
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	59 258	-
Nabycie nieruchomości/modernizacja	1 312	1 952
Amortyzacja (-)	(1 786)	(1 361)
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	141 173	82 389
Wartość bilansowa brutto	159 559	93 404
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(18 386)	(11 015)
Wartość godziwa nieruchomości:	141 173	82 389
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	141 173	82 389
- poziom 3	141 173	82 389

7. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Wartość godziwa aktywów finansowych odpowiada ich wartości bilansowej. Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług nie różni się istotnie od ich wartości godziwej.

W trzech kwartałach 2024 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych.

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą wg klasy instrumentu finansowego przedstawia się następująco:

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2024		31.12.2023	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki***	160 839	160 839	166 636	166 636
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***	39 444	39 444	5 307	5 307
Pochodne instrumenty finansowe**			1 537	1 537
Papiery dłużne***	1 207	1 207	1 207	1 207
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych ***	7 788	7 788	4 400	4 400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 543	2 543	1 507	1 507
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym***	43 706	43 706	55 199	55 199
Kredyty w rachunku bieżącym***	29 055	29 055	19 939	19 939
Dłużne papiery wartościowe***	41 034	41 034	40 186	40 186
Zobowiązania leasingowe***	1 576	1 576	573	573
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***	8 701	8 701	7 881	7 881

** Metoda porównań rynkowych - wartości godziwe oparte są na notowaniach brokerskich. Obrót podobnymi kontraktami odbywa się na aktywnym rynku a notowania odzwierciedlają rzeczywiste transakcje dla zbliżonych instrumentów finansowych. Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

*** Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu.

Spółka nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

W Spółce nie występują aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie.

8. Zobowiązania warunkowe

Spółka na dzień 30 września 2024 roku jest stroną umów poręczenia.

Zmiany po dniu bilansowym zostały przedstawione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wartość wszystkich poręczeń przedstawia się następująco:

Lp	Udzielone poręczenie	Zobowiązanie	Termin obowiązywania	Wartość poręczenia	Wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wyk. linii gwarancyjnej*
1	Kokoszki Prefabrykacja SA	kredytowe	2028-12-31	30 000	7 043	-
2	Kokoszki Prefabrykacja SA	kredytowe	2032-03-14	67 540	33 372	-
3	Kokoszki Prefabrykacja SA, Pekabex BET SA, Betbygg Sverige AB	kredytowe	2037-02-16	250 000	42 409	70 510
4	Kokoszki Prefabrykacja SA	kredytowe	2027-09-30	2 600	889	-
5	Kokoszki Prefabrykacja SA	handlowe	2025-12-31	550	-	-
6	Pekabex BET SA	kredytowe	2027-09-30	2 600	893	-
7	Pekabex BET SA	kredytowe	2027-03-06	200 000	10 307	136 979
8	Pekabex BET SA	kredytowe	2035-11-25	240 000	92 929	85 551
9	Pekabex BET SA	handlowe	2024-07-08	***137	-	-
10	Pekabex BET SA	handlowe	2029-03-12	731	-	-
11	Pekabex BET SA	handlowe	2026-07-01	****881	-	-
12	Pekabex BET SA	handlowe	2028-12-08	1 113	-	-
13	Pekabex BET SA Filial	handlowe	2027-09-25	****1 418	-	-
14	Pekabex BET SA Filial	handlowe	2024-12-01	532	-	-
15	Pekabex Inwestycje VIII	handlowe	bezterminowa**	5 000	-	-
16	Pekabex Inwestycje XII	kredytowe	2027-12-31	13 500	10 921	-

* Zobowiązanie pozabilansowe

** Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej

*** wartość wyrażona w DKK

**** wartość wyrażona w SEK

9. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Kluczowy personel kierowniczy Spółki to osoby wchodzące w skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Świadczenia na rzecz kluczowego personelu w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym wyniosły:

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego*			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 188	1 113	2 009
Pozostałe świadczenia	4	4	5
Razem	1 192	1 117	2 014

*Dodatkowo, w 2024 oraz w 2023 roku, Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyli usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zaprezentowane zostały w nocie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycjach „Zakupy od Kluczowego personelu kierowniczego”

Spółka nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu pożyczek w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. W trzech kwartałach 2024 roku Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W trzech kwartałach 2023 roku Spółka nie dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo należności z tego tytułu wynosiło 0 zł.

Jako podmioty kontrolowane przez kluczowy personel kierowniczy Spółka traktuje podmioty, których bezpośrednim większościowym właścicielem jest kluczowy personel.

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	23 305	17 720	26 440	1 542	524	4 667
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	23 305	17 720	26 440	1 542	1 842	4 667

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	6 092	1 526	2 702	1 838	1 810	2 278
Pozostałych podmiotów powiązanych	260	354	605	40	34	31
Razem	6 352	1 880	3 307	1 878	1 844	2 309

Niezależnie od powyższych transakcji Spółka wykazała przychód z działalności finansowej w wysokości: 70 000 tys. zł z tytułu uchwalonej dywidendy w pierwszym półroczu 2024 roku od spółki zależnej Pekabex Bet S.A., 1 000 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki Pekabex Pref S.A., 1 239 tys. zł z tyt. dywidendy od spółki Casa Fiore Sp. z o.o. oraz 764 tys. zł z tyt. dywidendy od spółki Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.

	30.09.2024		30.09.2023		31.12.2023	
	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem
Pożyczki udzielone:						
Akcjonariusze Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostkom zależnym	15 713	106 410	19 330	109 494	69 908	86 470
Pozostałym podmiotom powiązanim	26 831	26 831	17 038	17 038	16 417	16 417
Razem	42 544	133 241	36 368	126 532	86 325	102 887

10. Zdarzenia po dniu bilansowym na który sporządzono skrócone sprawozdanie finansowe

Nie wystąpiły po dacie bilansowej inne istotne zdarzenia, które nie zostały opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do kwartalnego skróconego jednostkowego lub kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a które dotyczyłyby Spółki.

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres trzech kwartałów zakończony 30 września 2024 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 21 listopada 2024 roku.

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

Imię i Nazwisko	Funkcja
Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy
Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego