



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

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
ZA TRZY KWARTAŁY 2023 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

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A. ....	3
KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PEKABEX S.A. ....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU .....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I 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.....	9
KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX S.A. ....	58
WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA.....	58
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A. ....	59
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A. ....	61
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PEKABEX S.A.....	62
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.....	63
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PEKABEX S.A.....	64
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	68



*Limhamn Cementen w Sztokholmie*

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

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
	PLN			EUR		
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>						
Przychody ze sprzedaży	1 183 212	1 255 535	1 677 945	258 496	267 818	357 902
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	89 854	69 724	100 013	19 630	14 873	21 333
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	77 941	60 892	82 173	17 028	12 989	17 527
Zysk (strata) netto	61 006	48 649	67 255	13 328	10 377	14 345
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	60 701	47 845	66 120	13 261	10 206	14 103
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,45	1,93	2,66	0,53	0,41	0,57
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,45	1,93	2,66	0,53	0,41	0,57
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5773	4,6880	4,6883
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 779)	26 784	80 995	(607)	5 713	17 276
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 824)	(11 455)	(20 259)	(3 457)	(2 443)	(4 321)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	26 354	19 581	(55 894)	5 757	4 177	(11 922)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7 751	34 911	4 842	1 693	7 447	1 033
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5773	4,6880	4,6883
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>						
Aktywa	1 496 703	1 340 517	1 324 910	322 871	275 271	282 503
Zobowiązania długoterminowe	195 826	205 824	200 604	42 244	42 265	42 774
Zobowiązania krótkoterminowe	783 256	671 497	641 811	168 965	137 890	136 850
Kapitał własny	517 621	463 196	482 495	111 662	95 116	102 879
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	494 611	435 348	452 724	106 698	89 397	96 532
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,6356	4,8698	4,6899

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

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

<b>AKTYWA</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy	25 239	25 239
Wartości niematerialne	5 707	5 563
Rzeczowe aktywa trwałe	403 351	391 875
Nieruchomości inwestycyjne	24 746	25 030
Inwestycje w jednostkach zależnych	355	447
Należności i pożyczki	37 481	1 514
Pochodne instrumenty finansowe	5 609	8 487
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 756	2 563
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>505 245</b>	<b>460 718</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	285 982	265 907
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	120 775	113 668
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	448 382	354 458
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 734	2 376
Pochodne instrumenty finansowe	281	792
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 907	7 495
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	127 397	119 496
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>991 458</b>	<b>864 192</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 496 703</b>	<b>1 324 910</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

<b>PASYWA</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	24 826	24 826
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	4 143	7 060
Zyski zatrzymane	440 397	395 593
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>494 611</b>	<b>452 724</b>
<b>Udziały mniejszości niedające kontroli</b>	<b>23 010</b>	<b>29 771</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>517 621</b>	<b>482 495</b>
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	115 740	127 608
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	13 788	13 788
Zobowiązania leasingowe	14 031	13 378
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
-Pozostałe zobowiązania	48 545	35 320
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 269	9 192
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 361	1 303
Pozostałe rezerwy długoterminowe	15	15
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>195 826</b>	<b>200 604</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	64 406	42 951
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	464 927	470 452
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15 048	9 461
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	173 138	55 989
Zobowiązania leasingowe	13 156	10 429
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	34 092	34 206
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	18 488	18 322
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	1
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>783 256</b>	<b>641 811</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>979 082</b>	<b>842 415</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 496 703</b>	<b>1 324 910</b>

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>410 922</b>	<b>417 581</b>	<b>1 183 212</b>	<b>1 255 535</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	409 980	416 432	1 180 245	1 250 986
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	942	1 149	2 967	4 549
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>345 311</b>	<b>346 436</b>	<b>978 059</b>	<b>1 056 275</b>
Koszt sprzedanych produktów i usług	344 032	346 070	975 072	1 054 031
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 279	366	2 987	2 244
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>65 611</b>	<b>71 146</b>	<b>205 153</b>	<b>199 260</b>
Koszty sprzedaży	26 375	25 695	70 456	80 282
Koszty ogólnego zarządu	16 931	16 851	47 137	46 153
Pozostałe przychody operacyjne	1 548	1 436	8 587	2 897
Pozostałe koszty operacyjne	4 230	2 548	6 294	5 999
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>19 624</b>	<b>27 488</b>	<b>89 854</b>	<b>69 724</b>
Przychody finansowe	3 959	4 109	4 793	5 374
Koszty finansowe	363	5 854	12 325	14 207
Utrata wartości aktywów	2 284	-	4 381	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>20 936</b>	<b>25 743</b>	<b>77 941</b>	<b>60 892</b>
Podatek dochodowy	6 012	5 098	16 935	12 243
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>14 924</b>	<b>20 645</b>	<b>61 006</b>	<b>48 649</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>14 924</b>	<b>20 645</b>	<b>61 006</b>	<b>48 649</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>				
akcjonariuszom podmiotu dominującego	15 071	20 226	60 701	47 845
podmiotom niekontrolującym	(147)	420	305	804

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

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<b>z działalności kontynuowanej</b>				
podstawowy	0,61	0,81	2,45	1,93
rozwodniony	0,61	0,81	2,45	1,93
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>				
podstawowy	0,61	0,81	2,45	1,93
rozwodniony	0,61	0,81	2,45	1,93

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>14 924</b>	<b>20 645</b>	<b>61 006</b>	<b>48 649</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>				
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(681)	(46)	(2 224)	4 946
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	(1 022)	488	-	(314)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	2 445	2 378	(692)	3 297
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu razem	741	2 820	(2 917)	7 930
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>15 665</b>	<b>23 465</b>	<b>58 089</b>	<b>56 578</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>				
akcjonariuszom podmiotu dominującego	15 932	23 046	58 027	55 774
podmiotom niekontrolującym	(266)	420	62	804

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2023 roku wg MSSF</b>	<b>24 826</b>	-	<b>25 245</b>	<b>7 060</b>	<b>395 593</b>	<b>452 724</b>	<b>29 771</b>	<b>482 495</b>
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	(5 717)	(5 717)	(7 066)	(12 784)
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)	-	(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 roku	-	-	-	-	67 701	67 701	305	61 006
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 roku	-	-	-	(2 917)	-	(2 917)	-	(2 917)
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>(2 917)</b>	<b>60 701</b>	<b>57 785</b>	<b>305</b>	<b>58 089</b>
<b>Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego</b>	-	-	-	<b>(2 917)</b>	<b>44 804</b>	<b>41 888</b>	<b>(6 761)</b>	<b>35 126</b>
<b>Saldo na dzień 30.09.2023 roku</b>	<b>24 826</b>	-	<b>25 245</b>	<b>4 143</b>	<b>440 397</b>	<b>494 612</b>	<b>23 010</b>	<b>517 621</b>

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2022 roku wg MSSF</b>	<b>24 826</b>	-	<b>25 245</b>	<b>38</b>	<b>330 433</b>	<b>380 542</b>	<b>25 080</b>	<b>405 622</b>
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2022 roku								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	3 993	3 993	3 556	7 549
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(4 965)	(4 965)	-	(4 965)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku	-	-	-	-	66 120	66 120	1 135	67 255
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku	-	-	-	7 034	-	7 034	-	7 034
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>7 034</b>	<b>66 120</b>	<b>73 154</b>	<b>1 135</b>	<b>74 289</b>
<b>Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego</b>	-	-	-	<b>7 034</b>	<b>65 148</b>	<b>72 182</b>	<b>4 691</b>	<b>76 873</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2022 roku</b>	<b>24 826</b>	-	<b>25 245</b>	<b>7 060</b>	<b>395 593</b>	<b>452 724</b>	<b>29 771</b>	<b>482 495</b>

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 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>20 936</b>	<b>25 743</b>	<b>77 941</b>	<b>60 892</b>
<b>Korekty:</b>				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	6 905	6 552	20 062	18 968
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	521	324	1 595	1 525
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	2 911	168	590	266
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	31	192	34	(897)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 128)	17	(37)	26
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 386	1 631	(609)	2 169
Koszty odsetek	8 593	5 082	15 507	13 320
Inne korekty	23	-	(44)	10
<b>Korekty razem</b>	<b>19 243</b>	<b>13 966</b>	<b>37 098</b>	<b>35 387</b>
Zmiana stanu zapasów	(4 188)	(24 475)	(18 867)	(72 739)
Zmiana stanu należności	(63 845)	19 283	(112 275)	32 746
Zmiana stanu zobowiązań	2 976	(59 009)	16 603	4 102
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 245	(2 669)	566	(7 493)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(2 908)	55 338	14 349	(14 695)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(66 719)</b>	<b>(11 532)</b>	<b>(99 624)</b>	<b>(58 079)</b>
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(31)	(16)	(98)	(49)
Zapłacony podatek dochodowy	(4 149)	(3 777)	(18 095)	(11 365)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(30 721)</b>	<b>24 383</b>	<b>(2 779)</b>	<b>26 784</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(399)	(687)	(1 643)	(1 406)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(4 121)	(1 746)	(14 520)	(8 994)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	140	12	340	111
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	(113)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(1)	-	(1)	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	(1 052)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(4 380)</b>	<b>(2 421)</b>	<b>(15 824)</b>	<b>(11 455)</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-	6 050
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	(20 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	32 563	(1 494)	103 777	76 242
Spłaty kredytów i pożyczek	(14 515)	(7 986)	(38 474)	(22 553)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(4 123)	(2 468)	(12 968)	(7 722)
Odsetki zapłacone	(5 714)	(4 567)	(15 803)	(12 436)
Dywidendy wypłacone	(10 179)	-	(10 179)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(1 968)</b>	<b>(16 514)</b>	<b>26 354</b>	<b>19 581</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(37 069)</b>	<b>5 449</b>	<b>7 751</b>	<b>34 911</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	164 466	144 110	119 646	114 648
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>127 397</b>	<b>149 559</b>	<b>127 397</b>	<b>149 559</b>

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

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu kwartalnego do publikacji wchodził:

- Robert Jędrzejowski - Prezes Zarządu
- Beata Żaczek - Wiceprezes Zarządu
- Przemysław Borek - Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Seremet - Wiceprezes Zarządu

Z dniem 10 października 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Panu Tomaszowi Seremetowi, dotychczasowemu Członkowi Zarządu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Z dniem 24 stycznia 2023 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Marcina Szpaka z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 14 czerwca 2023 roku powołało na Członka Rady Nadzorczej Pana Jacob Samuel Jephcott. Powołanie nowego Członka nastąpiło w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej obecnej kadencji. Na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego 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

### 1.2. Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

- 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
- kompleksowa realizacja obiektów budowlanych mieszkalnych i niemieskalnych
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- 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 na własny rachunek

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową został przedstawiony w nocie dotyczącej segmentów operacyjnych.

### 1.3 Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka dominująca i spółki zależne. W jej skład na dzień 30 września 2023 roku wchodziły następujące spółki podlegające konsolidacji:

Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
			30.09.2023	31.12.2022
Pekabex Bet S.A.	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Bet S.A. Filial – Oddział Szwecja	Realizacja kontraktów	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	-	-
Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen – Oddział Dania	Realizacja kontraktów	Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania	-	-
Betbygg Sverige AB	Realizacja kontraktów	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100%	-
Pekabex Pref S.A.	Usługi produkcyjne i budowlane, księgowo, administracyjne, kadrowo-płacowe, informatyczne, projektowe oraz logistyczne	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy	Usługi produkcyjne	Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy	-	-
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	Wynajem maszyn i urządzeń, świadczenie usług IT oraz usług produkcyjnych dla spółek z Grupy	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy; produkcja	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o w likwidacji	Zakończona realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	75 %	75 %
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o	Komandytariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Development sp. z o. o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %

Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
			30.09.2023	31.12.2022
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	Realizacja projektów inwestycyjnych	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	Realizacja projektów deweloperskich	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
P.Homes Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowy prefabrykowanych domów modułowych	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	Usługi produkcyjne	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	Działalność w zakresie oprogramowania i specjalistycznego projektowania	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52 %	52 %
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	Działalność badawczo-rozwojowa	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50 %	50 %
Falkenseer Garten FEA GmbH	Realizacja projektów deweloperskich	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100 %	100 %
G + M GmbH	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń dla FTO	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %
FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %

## Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

### Połączenie Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. oraz Emitenta

Z dniem 1 lutego 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z rejestru. Z dniem 24 maja 2023 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 Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o., w której kapitale zakładowym Emitent posiada 100% udziałów. Połączenie nastąpi w drodze przejścia CNP przez Emitenta i ma na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Pekabex. Po dniu bilansowym, z dniem 18 października 2023 roku połączenie jednostek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### Nabycie udziałów w spółce Betbygg Sverige AB

Z dniem 28 kwietnia 2023 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. nabyła 100% udziałów w spółce prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB (poprzednia nazwa: Rock finalem 2 AB). Spółka została nabyta w celu realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa na terenie Szwecji i prowadzi realizację pierwszego kontraktu dla szwedzkiego inwestora.

### Nabycie udziałów w spółce 7R Projekt 39 sp. z o.o.

Z dniem 10 marca 2023 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zawarła ze spółką Dafne 30 sp. z o.o. oraz ze spółką 7R Projekt 39 sp. z o.o. warunkową umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie parku logistycznego 7R City Park Gdańsk Airport 1 przy ul. Sądzińskiej w Gdańsku. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, jakim jest zawarcie przez Emitenta z Dafne 30 sp. z o.o. umowy sprzedaży 22 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o. („SPV”) stanowiących 22% kapitału zakładowego SPV.

Równocześnie zawarta została dodatkowa dokumentacja transakcyjna obejmująca w szczególności: (i) przedwstępną umowę sprzedaży 22 udziałów w SPV przez Dafne na rzecz Emitenta. Umowa ta zawarta została pod szeregim warunków zawieszających, w szczególności uzyskania zgody prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji. Umowa wygasa automatycznie w przypadku braku ziszczenia się warunków zawieszających w terminie 5 miesięcy od jej zawarcia; (ii) umowy pożyczek zawarte przez Emitenta z SPV oraz z 7R Development sp. z o.o. na łączną kwotę 7 730 tys. EUR, przy czym pożyczki zostały udzielone z przeznaczeniem na zapłatę faktur VAT wystawionych przez Pekabex BET S.A. działającą jako generalny wykonawca Inwestycji i będą uruchamiane wraz z nadejściem terminów wymagalności faktur VAT wystawianych przez generalnego wykonawcę. Pożyczki oprocentowane są na warunkach rynkowych i są zabezpieczone w szczególności poręczeniem 7R S.A. z siedzibą w Krakowie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. Pożyczki zostaną zwrócone wraz z odsetkami do dnia 10 marca 2025 roku, przy czym stają się natychmiast wymagalne w przypadku odstąpienia od umowy inwestycyjnej lub umowy przedwstępnej lub ich wygaśnięcia.

Z dniem 28 lipca 2023 roku Emitent nabył 22 udziały spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o., stanowiących 22% kapitału tej spółki. Tym samym doszło do ziszczenia się warunku umowy inwestycyjnej, opisanej powyżej.

## 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 2023 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 2022, opublikowanym 20 kwietnia 2023 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.

Następujące standardy nie zostały jeszcze przyjęte przez UE lub nie są jeszcze obowiązujące i nie zostały zastosowane przez Grupę:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - termin wejścia w życie został odroczonej przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe, Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - Zobowiązanie leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - Międzynarodowa reforma podatkowa - zasady modelowe II filaru (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 "Instrumenty finansowe – ujawnienie informacji” - Umowy finansowania dostawców (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione standardy oraz zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

## 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 2022 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 2023 roku

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

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022	zmiana % 30.09.2023 vs 30.09.2022	Zmiana wartościowa 30.09.2023 vs 30.09.2022
<b>EBIT [tys. zł]</b> <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	89 854	69 724	100 013	28,87%	20 130
<b>EBITDA [tys. zł]</b> <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	111 510	90 216	127 683	23,60%	21 294
<b>EBITDA [%]</b> <i>(wynik z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację / przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	9,42%	7,19%	6,67%		
<b>Wskaźniki rentowności:</b>					
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	5,32%	4,36%	5,08%		
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	15,38%	12,44%	13,94%		
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	5,16%	3,87%	4,01%		
<b>Wskaźniki płynności:</b>					
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,27	1,31	1,35		
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,53	1,53	1,57		
<b>Pozostałe istotne:</b>					
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych bez zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	189 745	121 258	87 909		
EBIDTA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	148 978	111 988	127 683		
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(Długu netto / EBIDTA LTM)</i>	1,27	1,08	0,69		
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,35	0,35	0,36		

**Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane**

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	zmiana % do 30.09.2022	zmiana wartościowa do 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	1 183 212	1 255 535	(5,76%)	(72 323)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	89 854	69 724	28,87%	20 130
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży(%)	7,59%	5,55%	wzrost o 2,04 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	77 941	60 892	28,00%	17 049
Zysk (strata) netto	61 006	48 649	25,40%	12 357
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	5,16%	3,87%	wzrost o 1,29 p.p.	-
EBITDA	111 510	90 216	23,60%	21 294
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	9,42%	7,19%	wzrost o 2,23 p.p.	-

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane**

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022	zmiana wartościowa do 30.09.2022	Zmiana % do 30.09.2022	zmiana wartościowa do 31.12.2022	zmiana % do 31.12.2022
Aktywa	1 496 703	1 340 517	1 324 910	156 186	11,65%	171 793	12,97%
Aktywa obrotowe	991 458	881 902	864 192	109 556	12,42%	127 266	14,73%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	127 397	149 559	119 496	(22 162)	(14,82%)	7 901	6,61%
Aktywa trwałe	505 245	458 614	460 718	46 631	10,17%	44 527	9,66%
Zobowiązania długoterminowe	195 826	205 824	200 604	(9 998)	(4,86%)	(4 778)	(2,38%)
Zobowiązania krótkoterminowe	783 256	671 497	641 811	111 759	16,64%	141 445	22,04%
Kapitał własny	517 621	463 196	482 495	54 425	11,75%	35 126	7,28%

**Wielkość produkcji w zakładach Grupy w okresie styczeń – wrzesień w latach 2020 - 2023**

	01-09.2020	01-09.2021	01-09.2022	01-09.2023
Wielkość produkcji w m <sup>3</sup>	144 076,7	197 770,4	205 723,1	160 263,1

Produkcja zrealizowana od stycznia do września 2023 roku wyniosła 160 263,1 m<sup>3</sup> podczas gdy w analogicznym okresie 2022 roku wyniosła 205 723,1 m<sup>3</sup>. Zmniejszenie produkcji związane jest z mniejszym poziomem zamówień na konstrukcje prefabrykowane w 2023 roku. Powyższe ma związek, jak opisano poniżej – z niepewnością gospodarczą na rynku i wstrzymaniem się inwestorów z realizacją inwestycji. Zmniejszenie wielkości zamówień w segmencie realizacji kontraktów-prefabrykacji miał wpływ na zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży Grupy Kapitałowej; w okresie 9 miesięcy 2023 roku wartość przychodów ze sprzedaży wyniosła 1 183 212 tys. zł i była niższa o 72 323 tys. zł, tj. o 5,76 proc. w porównaniu do przychodów netto za trzy kwartały 2022 roku.

Spadek przychodów odnotowano głównie w segmencie realizacji kontraktów – prefabrykacji (spadek o 118 745 tys. zł, tj. o 14,9 proc. w porównaniu z trzecim kwartałem 2022 roku). Wynik operacyjny segmentu wyniósł 87 757 tys. zł (spadek o 23 025 tys. zł, tj. o 20,8 proc. w stosunku do trzeciego kwartału 2023 roku). Wzrost odnotowano natomiast w segmencie realizacja kontraktów – usługi budowlane (wzrost o 19 431 tys. zł, tj. o 4,6 proc. w porównaniu z trzecim kwartałem 2022 roku), a także w segmencie usługi budowlane (wzrost o 513 tys. zł, tj. 1,9 proc.). W trzecim kwartale 2023 roku przychody z segmentu realizacja projektów deweloperskich wyniosły 26 260 tys. zł. W ramach tego segmentu zostały ujawnione przychody z zakończonej inwestycji budowy osiedla Casa Fiore w Międzyzlesiu.

Spadek przychodów Grupy, w porównaniu z trzecim kwartałem 2022 roku, jest widoczny szczególnie na rynku polskim - spadek o 11,4 proc. oraz na rynku skandynawskim - spadek o 10,1 proc. Odzwierciedla to obecną sytuację w branży budowlanej w tych krajach. Dekoniunktura gospodarcza oraz sytuacja geopolityczna, a także inflacja i wysokie koszty finansowania inwestycji wpłynęły na zahamowanie aktywności w tym sektorze gospodarki. Dodatkowo, na rynku nieruchomości w Szwecji obserwowany jest najsilniejszy od lat 90-tych XX wieku kryzys, który ma bezpośrednie przełożenie na wyniki Grupy, Skandynawia, bowiem jest dużym i ważnym obszarem działalności Grupy. Wzrost przychodów zanotowano natomiast na rynku niemieckim, w porównaniu



z przychodami trzeciego kwartału 2022 roku, jest to wzrost o 27,3 proc. Jest to związane ze zwiększeniem obecności Grupy na tamtejszym rynku, co jest zgodne ze strategią dywersyfikacji geograficznej przyjętej przez Zarząd Grupy.

Grupa realizuje strategię zakładającą dywersyfikację segmentową i geograficzną przychodów, co pozwala na optymalizację wykorzystania już posiadanych zasobów przy jednoczesnym minimalizowaniu ryzyka prowadzenia działalności. Taka strategia wpływa pozytywnie na stabilność wyników i przepływy finansowe. Mimo spadku przychodów, wynik operacyjny wypracowany przez wszystkie segmenty Grupy za trzy kwartały 2023 roku wzrósł o 20 130 tys. zł tj. o 28,87 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego.

Wynik EBITDA za 9 miesięcy 2023 roku wyniósł 111 510 tys. zł i był wyższy o 21 294 tys. zł (23,60 proc.) od wyniku EBITDA osiągniętego za 9 miesięcy 2022 roku. Zysk netto wyniósł 61 006 tys. zł i był wyższy o 12 357 tys. zł (25,40 proc.) od zysku netto wypracowanego w trzech kwartałach w 2023 roku.

Rentowność netto sprzedaży Grupy na koniec września 2023 roku wyniosła 5,16 proc. i była wyższa o 1,29 p. p. proc. niż wartość wskaźnika na koniec trzeciego kwartału 2022 roku. Pozytywny wpływ na poziom rentowności sprzedaży miała w szczególności realizacja kontraktów w pierwszym półroczu 2023 roku, ponieważ Grupa realizowała kontrakty, których koszty były szacowane w oparciu o ceny materiałów z 2022 roku. Rzeczywisty poziom kosztów był niższy niż zakładany. Nie zrealizowała się również część ryzyk, na które Grupa założyła rezerwy (szczególnie w segmencie realizacja kontraktów - usługi budowlane).

Poniżej szczegółowo omówiono czynniki mające wpływ na wyniki Grupy kapitałowej osiągnięte w trzech kwartałach 2023 roku:

### **Koszty materiałów**

Poprzedni rok przyniósł duże zmiany na niemal wszystkich rynkach surowców i materiałów. Po agresji Rosji na Ukrainę wiele łańcuchów dostaw zostało zerwanych, a ceny zaczęły rosnąć. Firmy, aby się zabezpieczyć, zaczęły gromadzić materiały co doprowadziło do zachwiania popytu, a ostatecznie przełożyło się na jeszcze większy wzrost cen. W drugiej połowie 2022 roku, po przewyżczeniu największego szoku, sytuacja zaczęła się normować. Ceny się ustabilizowały, a nawet pojawiły się pierwsze obniżki.

Rynek stalowy szczególnie odczuł wpływ agresji Rosji. Zerwanie łańcuchów dostaw ze Wschodu, duży popyt, panika i szok były bardzo odczuwalne w 2022 roku. Ceny wzrosły do niespotykanych dotąd poziomów. Trzeci i czwarty kwartał przyniosły jednak stabilizację i nawet obniżki. Rok 2023 kontynuował trend spadku cen oraz poprawę dostępności. W pierwszym kwartale 2023 roku cena pręta zbrojeniowego wg Indeksu Cen Stali PUDS (Polska Unia Dystrybutorów Stali) wynosiła ok. 3,60 zł/kg. W drugim kwartale 2023 roku cena stali zaczęła spadać do poziomu ok. 2,85 zł/kg w 26 tygodniu, co było porównywalne do poziomu cen w z ostatniego kwartału 2020 roku. W trzecim kwartale 2023 roku, mimo wielokrotnie zapowiadanych podwyżek cen, ze względu na brak poprawy sytuacji rynkowej do istotnych wzrostów cen stali nie doszło. Prognozuje się, że w kolejnym kwartale 2023 roku ceny stali również pozostaną stabilne. Dostawcy estymują, że wzrost ceny może nastąpić na początku 2024 roku.

Z dniem 1 października 2023 zaczął obowiązywać mechanizm dostosowywania cen na granicach z uwzględnieniem emisji CO<sub>2</sub> – CBAM (*Carbon Border Adjustment Mechanism*). Analitycy prognozują, że system ten może zmienić rynek stali na lata, bez wątplenia będzie miło to również przełożenie na krajowy rynek. Poszukiwanie nowych rozwiązań technologicznych, zwłaszcza w odniesieniu do energochłonnych konwencjonalnych pieców hutniczych będzie się wiązać z ze wzrostem kosztów produkcji, co przełoży się z pewnością na ceny wyrobów hutniczych. Dlatego uznaje się, że jednym z największych wyzwań, z jakimi musi mierzyć się przemysł, jest prowadzenie działalności zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ograniczenie emisji gazów cieplarnianych.

Rynek izolacji termicznych w 2023 roku odnotował największe obniżki cenowe w materiałach styropianowych. W pierwszym półroczu 2023 roku ceny znacznie spadły, co było spowodowane zastojem na rynku mieszkaniowym. Jednakże trzeci kwartał 2023 roku przyniósł zmianę trendu i ceny zaczęły stopniowo rosnąć. Spowodowane było to podwyżkami cen surowca do produkcji. Ceny na pozostałe materiały izolacyjne, takie jak wełna mineralna, czy PIR odnotowały kilku procentowe obniżki.

Kolejnym bardzo istotnym materiałem w produkcji prefabrykatów betonowych jest sklejka, którą stosuje się do wytwarzania form. Cena sklejki na przestrzeni pierwszych sześciu miesięcy 2023 roku spadła o ok 22 proc., a jej dostępność zdecydowanie się poprawiła względem 2022 roku. W trzecim kwartale 2023 roku obserwowane były kolejne spadki ceny ok. 13 proc. Prognozuje się, że czwarty kwartał może przynieść kolejne obniżki.

Ceny cementu wzrosły w 2022 roku o 15-20 proc. rok do roku i w 2023 roku ceny te zostały utrzymane. Odczuwalny brak popytu i spadki cen nośników energii wpływają na spadek cen większości materiałów, jednakże ceny cementu pozostają na tym samym niezmiennie wysokim poziomie. Ceny kruszyw i chemii do betonu spadły w 2023 roku i jest to silnie skorelowane ze spadkiem cen surowców energetycznych.

Drużna połowa 2023 roku jest trudna dla branży budowlanej, ze względu na ograniczoną ilość kontraktów na rynku polskim i europejskim. Wciąż wysoka inflacja, stopy procentowe oraz zmieniające się czynniki geopolityczne nie wpływają pozytywnie na

ożywienie nastrojów inwestycyjnych w tym sektorze gospodarki. Polska na tle innych krajów regionu jest oceniana przez zagranicznych analityków jako rynek o dużym potencjale i stabilnym popycie z lekkim trendem spadkowym.

#### **Koszty robocizny**

Na rynku wciąż odczuwalna jest presja na wzrost wynagrodzeń pracowników. Główną przyczyną tego jest utrzymująca się wysoka dynamika wzrostu inflacji, w skutek czego wzrosły koszty utrzymania gospodarstwa domowego. Nie bez znaczenia jest również podniesienie płacy minimalnej. 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 rząd zapowiada kolejną podwyżkę płacy minimalnej, która w drugim kwartale 2024 roku ma wzrosnąć do poziomu 4 300 zł. Wzrost minimalnego wynagrodzenia wiąże się nie tylko ze wzrostem kosztów zatrudnienia osób zarabiających najmniej, ale również wygeneruje 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. Automatyzacja jest jednym z rozwiązań ograniczenia ryzyka związanego z rosnącymi kosztami pracy. Zarząd Grupy realizuje strategię inwestycji w nowe technologie pozwalające na zwiększanie efektywności procesów poprzez ich automatyzację.

#### **Koszty podwykonawców**

W 2023 roku odczuwalny jest spadek dużych inwestycji, zwłaszcza deweloperskich. Niepewność sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej nasiliła niepewność i ograniczyła aktywność inwestorów również w innych branżach. Sytuacja ta spowodowała, że zapotrzebowanie na pracowników w branży budowlanej spadło w 2023 roku. Jednakże, wciąż utrzymujące się na wysokim poziomie ceny materiałów, koszty energii, a przede wszystkim 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.

Przewiduje się, że jeżeli nie nastąpi ożywienie w branży budowlanej związane z nowymi inwestycjami ten sektor gospodarki wejdzie w głębszą fazę kryzysu, co będzie wiązało się z upadkiem części firm działających na tym rynku, zwłaszcza tych z segmentu MŚP.

#### **Koszty logistyczne**

Od drugiego kwartału 2022 roku obserwowano spadek dynamiki wzrostu cen usług transportowych, bądź nawet ich realny spadek, jak to ma miejsce w transporcie morskim. W 2023 roku światowa gospodarka spowolniła, a wraz z tym spadają zamówienia dla firm transportowych. Na początku 2023 roku spadły stawki frachtów. Była to korekta po szczycie przypadającym na ostatni kwartał roku poprzedniego. Na skutek spowolnienia gospodarczego zjawisko jest jednak głębsze niż w poprzednich latach. Według Drewry World Container Index ceny frachtu kontenerowego spadły o ponad 90 proc. w 2023 roku, w porównaniu z najwyższym poziomem z października 2021 roku – 15 tys. dol., uzyskując tym samym wartość sprzed pandemii. Dodatkowo do obsługi wchodzi nowe statki zamówione w latach 2020-2021, co zwiększy moce przewozowe i wpłynie na dalszą presję na obniżenie stawek. 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. Koszty drogowego transportu towarowego w Europie pozostają średnio o 12–15 proc. wyższe niż przed pandemią, więc mimo spadku popytu na usługi transportowe ich cena nie spadnie do stawek sprzed kryzysu. Dopiero w drugiej połowie 2024 roku przewiduje się odbudowanie popytu, przewiduje się, że nie będzie się to wiązało z dużym wzrostem cen.

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, a uzyskiwane marże bezpośrednie są znacznie niższe niż uzyskiwane w segmencie prefabrykacji.

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.

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, co finalnie przekłada się na niższy koszt samej konstrukcji jak i obiektu.

### Perspektywa na kolejne kwartały

Mimo pozytywnych odczytów PKB dla Polski oraz spadku inflacji w trzecim kwartale 2023 roku nadal zagrożeniem dla wzrostu gospodarczego wymienianym przez ekonomistów jest utrzymująca się wysoka inflacja (powyżej średniej unijnej) oraz wysokie stopy procentowe, zauważalnie hamujące inwestycje i konsumpcję. Branża budowlana jest silnie powiązana z koniunkturą gospodarczą, dlatego spadek tempa wzrostu gospodarczego jest dotkliwie odczuwalny w tym sektorze rynku. Z powodu zmienności czynników o charakterze popytowym i podażowym skłonność inwestorów do podejmowania ryzyka inwestycyjnego znacznie zmalała. 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. W trzecim kwartale 2023 zmieniła się również sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie, która nie ma obecnie bezpośredniego przełożenia na polską gospodarkę, jednakże globalizacja przepływów sprawia, że da się zauważyć wrażliwość europejskich indeksów na konflikt Izraela z sąsiadami. Bezpośrednie zaangażowanie się USA w konflikt również podnosi ryzyko przełożenia sytuacji na Bliskim Wschodzie na szerszy globalny kontekst. Dodatkowo, ten region świata jest wyjątkowo podatny na eskalację i rozlanie się wojny na większy obszar, co w perspektywie może przełożyć się na ceny paliw. Ponadto, niepewna sytuacja geopolityczna na świecie kreuje także nowe trendy na światowych rynkach inwestycyjnych. W krajowej perspektywie krótkoterminowej, poważnym ryzykiem wymienianym przez ekspertów rynku jest ryzyko związane z kryzysem parlamentarnym w Polsce. Ekonomiści wskazują również na wysokie obciążenia budżetu państwa i pogarszający się stan finansów publicznych, które są pokłosiem ekspansywnej polityki fiskalnej prowadzonej przez ostatnie lata przez polski rząd. To wszystko w dłuższej perspektywie może przełożyć się na obniżenie potencjału wzrostu gospodarczego Polski. 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 wyzwaniami dla rynku pracy, również dla branży budowlanej, w której pojawi się zapotrzebowanie na nowych specjalistów, będą zrównoważone inwestycje w energooszczędne technologie, OZE (odnawialne źródła energii) i WtE (Waste to Energy).

Przyszłością dla Europy jest rozwój odnawialnych źródeł energii. Jednakże, niskie tempo transformacji energetycznej połączone z wysoką energochłonnością gospodarki oraz ryzykiem wzrostu cen energii może w dalszej perspektywie wpływać na obniżenie krajowego wzrostu gospodarczego. Odnawialne źródła mają ogromny potencjał do obniżenia cen energii i uniezależnienia gospodarek od paliw kopalnych, co jest istotnie również w kontekście bezpieczeństwa Polski i zmiany statusu Rosji w polityce międzynarodowej. W marcu 2022 roku rząd przyjął „Założenia do aktualizacji Polityki energetycznej Polski do 2040 roku”, w zaktualizowanym dokumencie uwzględniono kwestie suwerenności energetycznej, czyli uniezależnienia się Polski od dostaw węgla, gazu i ropy z Rosji. Istotnym elementem strategii jest też zdynamizowanie rozwoju OZE, infrastruktury sieciowej i magazynowej. Również Polskie Sieci Energetycznych (PSE) w zaktualizowanym planie inwestycyjnym po raz pierwszy uwzględniły, że pod koniec dekady OZE mogą dostarczyć nawet połowę energii elektrycznej. Dane GUS za 2021 roku wskazują, że z OZE uzyskiwanych było zaledwie 15,62 proc. energii, więc będzie to prawdziwa rewolucja. Rolę surowca przejściowego ma pełnić dla Polski nie gaz a węgiel. Niedawny kryzys energetyczny i ceny prądu z nim związane zmusiły również przedsiębiorstwa do modernizacji dotychczasowych źródeł energii i zainwestowanie w OZE.

Walka ze zmianami klimatycznymi będzie dla firm dużym wyzwaniem na najbliższe lata. Wymagać to będzie połączenia celów biznesowych przedsiębiorstw, oczekiwań inwestorów i partnerów rynkowych z ideami zrównoważonego rozwoju (ESG). W odpowiedzi na rosnące wymagania Grupa podjęła szereg działań, które wspierają realizację celów zrównoważonego rozwoju, uważając, że działania skorelowane ze strategią biznesową Grupy w perspektywie długoterminowej przełożą się na budowanie zaufania klientów i tworzeniu trwałej wartości.

W ocenie Zarządu produkty Grupy, a w szczególności konstrukcje pod obiekty halowe i mieszkaniowe, nadal będą zyskiwać w zakresie konkurencyjności cenowej. 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 co finalnie przekłada się na niższy koszt samej konstrukcji jak i obiektu. Jednocześnie, przez produkcję elementów w kontrolowalnych, powtarzalnych warunkach – jakość jest znacznie wyższa w stosunku do budownictwa tradycyjnego.

Na dzień 30 września 2023 aktywa Grupy wyniosły 1 496 703 tys. zł i były wyższe o 156 186 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 30 września 2022 roku i wyższe o 171 793 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2022. Zwiększona wartość aktywów ogółem na koniec trzeciego kwartału 2023 roku jest głównie spowodowana wzrostem aktywów obrotowych, które na koniec września 2023 roku wyniosły 991 458 tys. zł, co stanowi wartość wyższą o 127 266 tys. zł od wartości aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz wyższą o 109 556 tys. zł od wartości aktywów obrotowych na dzień 30 września 2022 roku. Główne przyczyny wzrostu to zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, na dzień 30 września 2023 roku wyniosły 406 756 tys. zł i były wyższe o 27 180 tys. zł

od stanu na 31 grudnia 2022. Wzrost należności wynika w znacznej mierze ze zmiany oczekiwań klientów w zakresie wydłużenia terminów płatności, jak również zaangażowania się przez Grupę w inne formy rozliczania się z klientem np. poprzez partycypację w wynikach danych projektów.

Na koniec września 2023 roku Grupa posiadała na kontach 127 397 tys. zł, co stanowiło wzrost o 7 901 tys. zł tj. o 6,61 proc. w stosunku do poziomu z końca 2022 roku.

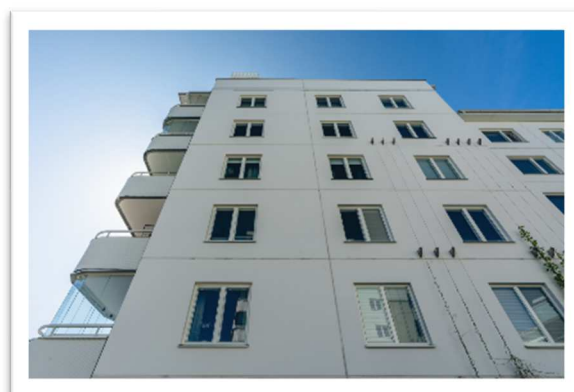
Zobowiązania długoterminowe na dzień 30 września 2023 roku były niższe o 4 778 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2022 roku i wynosiły 195 826 tys. zł oraz były niższe o 9 998 tys. zł od zobowiązań długoterminowych na 30 września 2022 roku. Spadek wartości zobowiązań długoterminowych był spowodowany głównie zmianą stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co zostało szerzej opisane w noce 12 do sprawozdania finansowego.

Dług netto na koniec września 2023 roku wyniósł 189 745 tys. zł i był wyższy w porównaniu z końcem 2022 roku, kiedy to wyniósł 87 909 tys. zł. Zadłużenie Grupy wzrosło głównie w części krótkoterminowej i jest konsekwencją zwiększenia się zapotrzebowania na kapitał obrotowy w Grupie.

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.

### 3.2. Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym oraz po dacie bilansowej

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółki z Grupy Pekabex zawarły w trzech kwartałach 2023 roku tj. do dnia 30 września 2023 roku oraz od dnia 1 października 2023 roku do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.



Lindharmn Cementen w Sztokholmie

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
10 marca 2023	Konsorcjum NDI S.A., NDI Sopot S.A., PGZ Stocznia Wojenna sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa obiektów kubaturowych: hali kadłubowej, hali produkcyjnej oraz budynku socjalno-administracyjnego z zagospodarowaniem terenu, rozbudową i przebudową nabrzeża, placów składowych i dróg wewnętrznych wraz z budową, przebudową i likwidacją infrastruktury technicznej towarzyszącej oraz rozbiórką istniejących zadaszeń na terenie PGZ Stocznia Wojenna sp. z o.o. w Gdyni przy ul. Śmidowicza 48.	1%	PLN
13 marca 2023	PTB Nickel sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest realizacja konstrukcji inwestycji pt. "budowa zakładu produkcyjnego JOSERA Petfood sp. z o.o. w Paproci koło Nowego Tomysła.	3%	PLN
28 marca 2023	Azurite Poland Propco II Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej o powierzchni około 10 369 m <sup>2</sup> wraz z towarzyszącą infrastrukturą położoną we Wrocławiu.	2%	PLN
31 marca 2023	Dechant hoch und ingenieurbau GMBH	Przedmiotem umowy jest produkcja, dostawa betonowych elementów prefabrykowanych na inwestycje realizowaną w m. Gubin.	1%	EUR
22 maja 2023	Prosperpro Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa obiektów centrum logistycznego z częścią usługową, w skład którego wchodzi obiekty magazynowe i spedycyjne, budynki biurowo-socjalne oraz obiekt usługowo-handlowy, portiernia kontenerowa, zbiornik przeciwpożarowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowane w Czechowicach Dziedzicach.	2%	PLN
24 maja 2023	MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie "pod klucz" budynku magazynowo-produkcyjno-biurowego o symbolu C0 o powierzchni ok. 32.670 m <sup>2</sup> wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną.	4%	EUR

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2022 roku  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
24 maja 2023	MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie "pod klucz" budynku magazynowo-produkcyjno-biurowego o symbolu C0 o powierzchni ok. 32.670 m <sup>2</sup> wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną.	4%	EUR
3 czerwca 2023	Tasbud Sverige AB	Przedmiotem umowy jest budowa 154 mieszkań w formule zaprojektuj i wybuduj w Kokillbacken, Kungsängen, gmina Upplands Bro, Szwecja.	6%	SEK
6 czerwca 2023	Gmina Miasta Kołobrzeg	Przedmiot umowy jest budowa parkingu wielopoziomowego przy ul. Kamiennej w Kołobrzegu.	2%	PLN
27 czerwca 2023	Citylink Wrocław II Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku we Wrocławiu wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przebudową przyłącza gazowego oraz budową zjazdu na drogę publiczną oraz wykonaniem innych robót zgodnie z projektem.	3%	PLN
1 sierpnia 2023	Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w technologii prefabrykowanej wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i pracami towarzyszącymi, w tym rozbiórką budynków.	4%	PLN
3 sierpnia 2023	Telemond sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku produkcyjnego w Kostrzynie nad Odrą z częścią magazynową, biurową oraz socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu z przeznaczeniem na lakiernię.	2%	PLN
4 września 2023	Bojanowicz Investments sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest realizacja zadania inwestycyjnego pod nazwą "Faza I budowy BI Park Radom".	3%	PLN
5 września 2023	PUTKA sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie robót projektowych oraz budowlanych w zakresie rozbudowy hali produkcyjnej wraz z parkingiem wielopoziomowym oraz częścią socjalno-biurową oraz przebudową uzbrojenia i utwardzeń terenów zewnętrznych.	2%	PLN
19 września 2023	TSL GmbH	Przedmiotem umowy jest dostawa i montaż konstrukcji prefabrykowanej wraz z pracami towarzyszącymi na inwestycji położonej w landzie Hessen	2%	EUR
23 października 2023	Winiary Residential Sp. z o.o. Sp. k.	Przedmiotem umowy jest budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną _tj. przyłącza wodne, kanalizacji sanitarnej i deszczowej_ z funkcją usługową oraz garażem podziemnym wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Piątkowskiej 78 w Poznaniu.	10%	PLN
31 października 2023	Cersanit S.A.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo w zakresie rozbudowy Centrum Dystrybucji Cersanit w Opocznie.	6%	PLN

\* do 20 kwietnia 2023 roku wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2021 roku, po tej dacie wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2022 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 m<sup>2</sup>, w 3 budynkach. Pod terenem zaprojektowano halę garażową przeznaczoną do parkowania blisko 200 pojazdów, dostosowaną do obsługi samochodów z napędem elektrycznym. Oddanie nieruchomości do użytkowania przewidywane jest na IV kwartał 2024 roku.



Wizualizacja inwestycji JA\_Sielska III, Poznań

W przestrzeniach wspólnych 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 2023 roku 67 proc. mieszkań została już zarezerwowana bądź sprzedana.

Spółka ubiega się o pozwolenia na budowę kolejnych etapów inwestycji, w których powstanie odpowiednio około 150, 110, 130 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 18 000 m<sup>2</sup>. 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 nadziemne – 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 Mechelinie

Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. („Origin”) umowę inwestycyjną dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinie polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m<sup>2</sup>), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m<sup>2</sup>), 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. Strony będą dążyły do sfinansowania inwestycji kapitałem dłużnym. 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 Mechelinie – 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 m<sup>2</sup> 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.

W połowie października 2022 roku zostały rozpoczęte roboty budowlane, obecnie trwają prace wykończeniowe w budynku A i B oraz prac na terenach zewnętrznych. Został zakończony stan surowy otwarty budynku C. Planowany termin zakończenia inwestycji dla budynku A i B to przełom 2023 i 2024 roku, a budynki C i D to sierpień 2024 roku. Na koniec września 2023 zarezerwowanych bądź sprzedanych było 85 proc. Apartamentów Origin oraz 28 proc. Apartamentów ReVital.

### Osiedle Neonowe przy ul. Katedralnej w Częstochowie

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

W dniu 7 lipca 2022 uzyskano ostatecznie zamiennie pozwolenie na budowę pierwszego etapu. W drugim i trzecim kwartale roku 2022 trwały prace nad projektem wykonawczym, a także projektem warsztatowym pod produkcję prefabrykatów, gdyż inwestycja w znakomitej części zrealizowana będzie przy użyciu „Systemu Pekabex® Budynki Mieszkalne”.



Wizualizacja inwestycji Osiedle Neonowe, Częstochowa

Osiedle Neonowe podlegać będzie certyfikacji BREEAM oraz certyfikacji „Obiekt Bez Barrier” 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 powstaną w ramach tej inwestycji będą komfortowe dla mieszkańców, zakładając dostępność architektoniczną

budynku i odpowiedzialność społeczną inwestycji. Na wszystkich etapach życia budynków zostały uwzględnione metody oszczędzania zasobów naturalnych, zakładając poszanowanie klimatu i dbałość o przyszłe pokolenia. Realizacja inwestycji Osiedle Neonowe wpisuje się także w założony przez władze miasta program rewitalizacji obszaru częstochowskiego starego miasta, które wkrótce ma stać się lokalnym centrum życia kulturalnego i biznesowego.

Pod koniec drugiego kwartału 2022 rozpoczęto sprzedaż mieszkań i lokali usługowych; na koniec września 2023 roku sprzedanych lub zarezerwowanych było 31 proc. lokali. Z początkiem stycznia 2023 rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków Osiedla Neonowe – uzupełnienie pierzei ulicy Katedralnej. W sierpniu 2023 roku zakończono prace stanu zerowego i aktualnie trwają montaż nadziemia. Zakończenie pierwszego etapu inwestycji planowane jest na drugi kwartał 2024.

### Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesiu

Casa Fiore jest nowoczesnym osiedlem zlokalizowanym w warszawskiej dzielnicy Wawer, która stanowi zielony ogród stolicy. W ramach inwestycji powstały apartamenty dwu i trzykondygnacyjne łączące w sobie zalety nowoczesnej technologii budowlanej ze spokojem okolicznej przyrody. W pobliżu lokalizacji osiedla znajduje się szybka komunikacja szynowa do centrum Warszawy oraz obiekty użyteczności publicznej, takie jak placówki edukacyjne, lokale usługowe, czy obiekty ochrony zdrowia. Sąsiedztwo lasów, parków oraz szlaków rowerowych również sprzyja atrakcyjności inwestycji.

Z końcem 2022 roku zakończone zostały wszelkie prace wykończeniowe i na początku stycznia 2023 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. W połowie lutego 2023 roku rozpoczęto podpisywanie umów przenoszących własność lokali. Na koniec marca 2023 roku sprzedanych bądź zarezerwowanych było około 95proc. lokali. W ramach inwestycji powstało 40 niezależnych apartamentów od 59 do 94 m<sup>2</sup>, każdy z własnym ogródkiem (łącznie ponad 3 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej).

Na dzień 30 września 2023 rok sprzedaż mieszkań na osiedlu Casa Fiore została zakończona.



### **Apartamenty Casa Baia na Helu**

W ramach realizowanej inwestycji powstaje nowoczesny budynek, w którym znajduje się 68 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniesie około 3 100 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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. Prace budowlane zostały rozpoczęte w drugim kwartale 2022 roku, budowa została zakończona w sierpniu 2023, natomiast planowany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie wyznaczono na czwarty kwartał 2023 roku.

W sierpniu 2022 roku zakończono wykonywanie płyty i ścian fundamentowych w technologii białej wanny. Aktualnie prowadzone są ostatnie prace wykończeniowe w lokalach mieszkalnych oraz w częściach wspólnych, n. montaż zabudów meblowych, malowanie oraz montaż elementów dekoracyjnych. Rozpoczęto wykańczanie wybranych lokali pod klucz. W I kwartale 2022 rozpoczęto przedsprzedaż lokali, na koniec września 2023 roku sprzedanych, bądź zarezerwowanych było około 43 proc. lokali.



Wizualizacja inwestycji Casa Baia, Hel

### **Apartamenty Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku**

Inwestycja będzie polegała 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.

W pierwszym etapie inwestycji wybudowanych zostanie 5 budynków z pulą 131 apartamentów wakacyjnych o łącznej powierzchni około 5 700 m<sup>2</sup>, przeznaczonych na sprzedaż. Na terenie zaprojektowano liczne atrakcje i udogodnienia dla właścicieli lub użytkowników lokali. W zamkniętym kompleksie znajdzie się m.in. boisko do siatkówki plażowej, bulodrom, plac zabaw dla dzieci młodszych, osobny plac zabaw dla dzieci starszych z małym gajem, altana do spotkań z paleniskiem do grillowania, miejsca do parkowania rowerów, w tym zadaszona wiata z ładowarką dla rowerów elektrycznych. Projekt powstał z myślą o ludziach, którzy lubią nadmorski klimat, a jednocześnie docenią całoroczne atrakcje, takie jak: kryty basen, sauna, jacuzzi, siłownia, sala zabaw dla dzieci, recepcja. W jednym z budynków cała kondygnacja parteru przeznaczona zostanie na strefę rekreacyjną z basenem, siłownią, sauną, jacuzzi oraz salką zabaw dla dzieci. Do budynku przylegać będzie zewnętrzny taras z brodzikiem oraz leżakami. Rozpoczęcie budowy ma nastąpić w drugiej połowie 2024 roku.

### Apartamenty Stadtvilla w Falkensee

W ramach inwestycji powstaną na przedmieściach Berlina dwa budynki wielorodzinne o podwyższonym standardzie tj. dwupiętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każdy o metrażu od 47 do 96 m<sup>2</sup> z nadziemnymi miejscami postojowymi. Projekt uzyskał już pozwolenie na budowę na oba budynki. Budowa rozpoczęła się w sierpniu 2023 roku, w listopadzie 2023 roku planowane jest zakończenie I etapu budowy jakim jest montaż prefabrykatów. Zakończenie realizacji inwestycji przewiduje się na przełom pierwszego i drugiego kwartału 2024 roku.

Na dzień 30 września 2023 roku sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba rezerwacji*	liczba umów przedwstępnych**	liczba sprzedanych lokali***	wolne lokale
Jasielska etap 3 (Poznań)	124	7	76	-	33%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	1	89	-	15%
Apartamenty55+ Mechelinki (SMS)	58	-	16	-	72%
Casa Baia (Hel)	69	4	26	-	57%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	182	9	48	-	67%
Zatoka Wrzosowo (Dziwnówek)	131	8	-	-	94%
<b>Razem</b>	<b>670</b>	<b>29</b>	<b>255</b>	-	<b>58%</b>

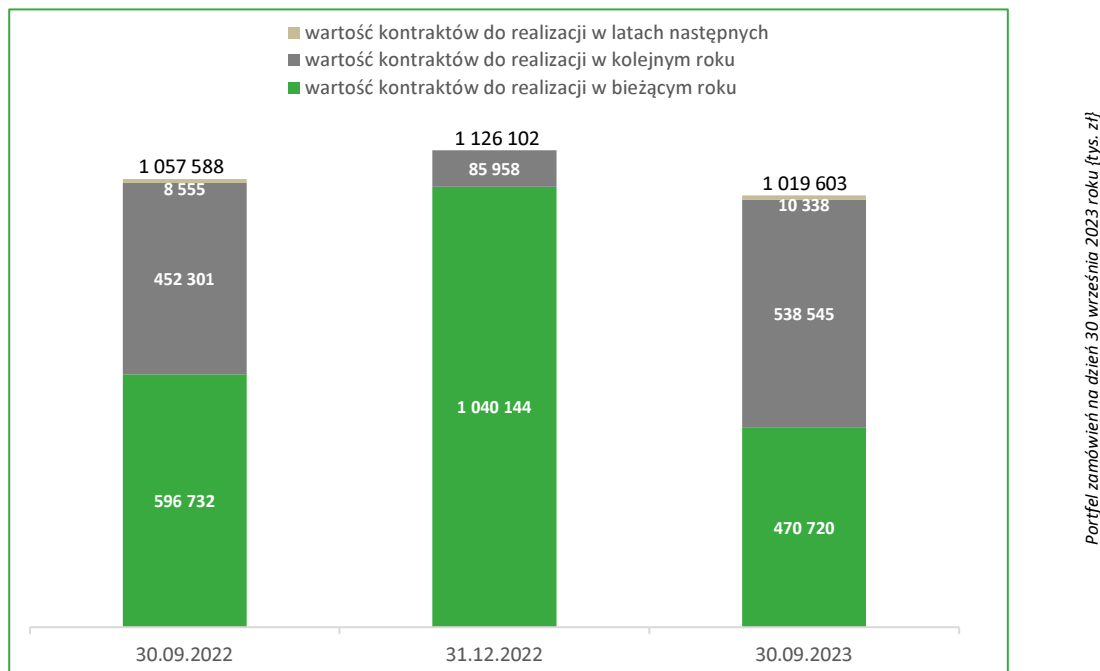
\* podpisane umowy rezerwacyjne

\*\* podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

\*\*\* podpisane umowy przenosząca własność

#### 4.2. Portfel zamówień

Portfel zamówień (backlog) zawiera zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 września 2023 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.



Portfel zleceń obejmuje kontrakty podpisane przed przez spółki: Pekabex Bet S.A., Pekabex Pref S.A., P.Homes sp. z o. o., FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH oraz Betbygg Sverige AB. Portfel zamówień zawiera także planowane\* oraz szacowane\*\* przychody z inwestycji Apartamenty Casa Baia na Helu oraz Osiedle Ja\_Sielska III w łącznej wartości 103 962 tys. zł, w tym 50 262 tys. zł do realizacji w roku 2023 i 53 700 tys. zł do realizacji w roku 2024. Rozpoznanie przychodu w ramach projektów developerskich, 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 2023 roku wyniosła 1 019 603 tys. zł w tym do realizacji w roku 2023: 470 720 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 548 883 tys. zł. Podczas gdy na koniec września 2022 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 1 057 588 tys. zł, w tym do realizacji w 2022 roku 596 732 tys. zł, oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 460 856 tys. zł.

Portfel zamówień na 30 września 2023 Grupy Pekabex, utrzymał się na podobnym poziomie jak na 30 września 2022. Jednak udział zamówień na kolejny rok i lata następne jest wyższy i wynosi 54 proc., gdzie w analogicznym okresie roku ubiegłego było to 44 proc. Taka struktura portfela zamówień pozwala na bezpieczne planowanie rozwoju działalności operacyjnej i inwestycyjnej w kolejnych okresach. W okresie niestabilności sytuacji rynkowej Grupa skupia się na pozyskaniu nowych rentownych kontraktów i utrzymaniu rentowności realizowanych już projektów. W pierwszych dziewięciu miesiącach 2023 roku średnia rentowność ze wszystkich segmentów wyniosła 11,4 proc., w analogicznym okresie 2022 roku było to 9,6 proc.

\* 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 2023 roku 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:

#### **Umowa Multilinii Pekabex Bet S.A. (Santander)**

Z dniem 16 kwietnia 2023 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Bet S.A. zawarła umowę MultiLinii – limitu kredytowego wielocelowego z Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie do kwoty 50 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym i walutowym do kwoty 50 000 zł, limitu na akredytywy do kwoty 25 000 zł, limitu na gwarancje do kwoty 50 000 tys. zł oraz kredytu rewolwingowego do kwoty 50 000 tys. zł, której zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) Gwarancja z Funduszu Gwarancji Kryzysowych PLG FGK w wysokości 40 000 tys. zł, tj. w wysokości stanowiącej 80,00% kwoty MultiLinii, (ii) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, (iii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

#### **Umowa linii faktoringowej Pekabex Bet S.A. (Santander)**

Z dniem 14 lipca 2023 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Bet S.A. zawarła umowę faktoringową z Santander Factoring Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością („Santander Factoring”), której przedmiotem jest nabywanie przez Santander Faktoring na warunkach wynikających z umowy faktoringowej wierzytelności wobec Spółki do wysokości limitu finansowania spółki, który ustalono na kwotę 10 000 tys. zł w zakresie finansowania dostaw typu „Confirming” w walutach PLN oraz EUR, a także 20 000 tys. zł w zakresie finansowania dostaw w walutach PLN i EUR. Wartość umowy/wysokość udzielonego finansowania: 10 000 tys. zł w zakresie finansowania dostaw typu „Confirming” w walutach PLN oraz EUR; 20 000 tys. zł w zakresie finansowania dostaw w walutach PLN i EUR. Zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bankowego spółki w Santander Bank Polska S.A.; (ii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez spółkę oraz poręczycieli w formie aktu notarialnego o treści zaakceptowanej przez Santander Faktoring do 150 % kwoty limitu; (iii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta, Pekabex Pref S.A., CNP Sp. z o.o. – do 150 % kwoty limitu; (iv) hipoteka umowna łączna do kwoty 45 mln PLN (150% wartości limitu), z rozszczeniem o przeniesienie na zwolnione miejsce, ustanowiona na nieruchomości położonej w Poznaniu, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW PO1P/00053923/6 i PO1P/00111461/4. Wpis na 2. miejscu (za Santander Bank Polska S.A.); (v) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na rzecz Santander Factoring Sp. z o.o. z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na nieruchomości objętej hipoteką umowną łączną (kwota cesji na rzecz Faktora i Santander Bank Polska S.A. proporcjonalna do wysokości zaangażowania); (vi) cesja cicha wierzytelności z kontraktów Faktoranta na kwotę nie niższą niż 35 000 tys. zł – ustanowiona na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej przez Faktoranta z Santander Bank Polska S.A., który na podstawie odrębnej umowy o powołaniu administratora zabezpieczenia zawartej z Faktorem będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczenia.

#### **Umowa kredytu nieodnawialnego Pekabex S.A. (Pekao S.A.)**

Z dniem 4 sierpnia 2023 roku Emitent zawarł z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu nieodnawialnego w walucie Euro z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie wkładu własnego dla inwestycji polegającej na budowie obiektów magazynowo – projektowych w Gdańsku, przy ulicy Sądzieckiej. Zabezpieczenia spłaty należności: (i) pełnomocnictwo na rzecz banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bieżącymi Emitenta prowadzonymi przez bank, (ii) weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową Emitenta w formie i o treści uzgodnionej z bankiem, (iii) poręczenie udzielone przez spółkę Pekabex Pref S.A., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań do kwoty 10 010 tys. EUR, w formie i o treści akceptowalnej przez bank; (iv) poręczenie udzielone przez spółkę Pekabex Bet S.A., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań, do kwoty 10 010 tys. EUR, w formie i o treści akceptowalnej przez bank; (v) poręczenie udzielone przez spółkę Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań do kwoty 10 010 tys. EUR, w formie i o treści akceptowalnej przez bank, (vi) potwierdzona cesja wierzytelności z kontraktów podpisanych przez i Pekabex Bet S.A. w wysokości min. 130 % kwoty kredytu.

**Umowa ramowa linii kredytowej wielocelowej Pekabex Bet S.A. (Pekao S.A.)**

Z dniem 4 sierpnia 2023 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Bet S.A. zawarła umowę linii kredytowej wielocelowej – z Bankiem Polska Kasa Opieki z siedzibą w Warszawie, do kwoty 60 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez Spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 10 000 tys. zł, limitu w formie krótkoterminowych kredytów obrotowych pomostowych do kwoty 50 000 tys. zł oraz limitu na gwarancje bankowe do kwoty 50 000 tys. zł. Umowa przewiduje następujące zabezpieczenia: (i) pełnomocnictwo na rzecz banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bieżącymi Pekabex Bet prowadzonymi przez bank; (ii) weksel własny in blanco wystawiony przez Pekabex Bet wraz z deklaracją wekslową spółki w formie i o treści uzgodnionej z bankiem; (iii) Gwarancja PLG-FGK udzielona przez BGK, do której spółka wystawi weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową spółki w formie i o treści uzgodnionej z BGK; (iv) cesja wierzytelności z kontraktów bez zawiadomienia i potwierdzenia dłużników, podpisanych przez spółkę w wysokości min. 120 % kwoty Limitu.

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

Z dniem 7 września 2023 roku spółka zawarła umowę ramową dla linii kredytowej wieloproduktowej – z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („mBank”), do kwoty 40 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 40 000 tys. zł, limitu na akredytywy do kwoty 40 000 tys. zł oraz limitu na gwarancje do kwoty 40 000 tys. zł. Umowa przewiduje następujące zabezpieczenia: (i) notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc do kwoty 32 000 tys. zł; (ii) gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 32 000 tys. zł, razem z wekslem.

Zestawienie zobowiązań finansowych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 30.09.2023</b>						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	30.06.2024	-	2 920	2 920	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	3 861	22 074	5 172	16 902
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex S.A.) PLN	WIBOR 1M+marża	30.11.2023	-	-	-	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex S.A.) EUR	WIBOR 1M+marża	30.11.2023	168	777	777	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – Pekao (Pekabex S.A.) EUR	EURIBOR 1M+marża	30.06.2024	7 642	35 424	35 424	-
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	4 817	2 016	2 801
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	6 814	1 529	5 285
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	5 325	198	5 127
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	10 435	3 130	7 304
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	40 788	7 416	33 372
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO BP (Pekabex Casa Baia)	WIBOR 3M+marża	31.12.2023	-	15	-	15
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	10.06.2025	-	41 168	1 168	40 000
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.11.2023	-	6 596	6 596	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja) EUR	EURIBOR 1M+marża	30.11.2023	38	174	174	-
Kredyt w rachunku bieżącym – PKO BP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	06.03.2026	-	-	-	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	25.11.2024	-	26 081	26 081	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	18.05.2026	-	40 680	40 680	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	29.09.2024	-	9 404	9 404	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	28.06.2024	-	29 131	29 131	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.11.2023	-	-	-	-
Umowa faktoringu - PKO BP Faktoring (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	04.04.2024	-	458	458	-
Pożyczka z WFOŚiGW – (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	939	296	642
Pożyczki z WFOŚiGW – (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	942	51	891
Pożyczka od Origin Gdynia 1 Sp. z o.o – (Origin Sp. z o.o. sp.k)	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	-	1 568	-	1 568
Kredyty w rachunku bieżącym - Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	500	2 347	538	1 809
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	nie dotyczy	nie dotyczy	-	13 788	-	13 788
<b>Razem</b>			<b>12 209</b>	<b>302 666</b>	<b>173 160</b>	<b>129 505</b>

\* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS. W przypadku kredytu BNP dla Kokoszki Prefabrykacja zabezpieczenie dotyczy znaczącej części kredytu.

Zestawienie zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.12.2022</b>						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	30.06.2024	-	5 548	3 656	1 892
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	5 586	26 198	5 233	20 965
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	6 834	2 016	4 819
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	7 504	1 529	5 975
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	3 063	198	2 865
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	12 783	3 130	9 652
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	46 350	7 416	38 934
Kredyt w rachunku obrotowym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2023	-	-	-	-
Kredyt w rachunku kredytowym – mBank (Pekabex Jasielska)	WIBOR 1M+marża	11.10.2024	-	-	-	-
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO BP (Pekabex Casa Baia)	WIBOR 3M+marża	31.12.2023	-	-	-	-
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	10.06.2025	-	40 219	219	40 000
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.11.2022	-	6 338	6 338	-
Kredyt w rachunku bieżącym – PKO BP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	06.03.2026	-	10 329	10 329	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	25.11.2024	-	3 385	3 385	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.07.2023	-	-	-	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	29.09.2023	-	-	-	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	28.06.2024	-	11 633	11 633	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.11.2022	-	-	-	-
Umowa faktoringu - PKO BP Faktoring (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	04.04.2024	-	610	610	-
Pożyczka z WFOŚiGW – (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	668	296	372
Pożyczki z WFOŚiGW – (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	670	-	670
Pożyczka od Origin Gdynia 1 Sp. z o.o – (Origin Sp. z o.o. sp.k)	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	-	1 465	-	1 465
Kredyty w rachunku bieżącym - Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	-	-	-	-
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	nie dotyczy	nie dotyczy	-	13 788	-	13 788
<b>Razem</b>			<b>5 586</b>	<b>197 385</b>	<b>55 988</b>	<b>141 397</b>

\* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS. W przypadku kredytu BNP dla Kokoszki Prefabrykacja zabezpieczenie dotyczy znaczącej części kredytu.

- 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**

#### Rynek budowlany w Polsce

Z udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny wstępnych danych wynika, że PKB dla Polski (w cenach stałych, wyrównany sezonowo) zwiększył się realnie w trzecim kwartale 2023 roku o 1,4 proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem 2023 roku i był wyższy niż przed rokiem o 0,5 proc. Po poprzednich dwóch kwartałach, w których PKB spadało dane z polskiej gospodarki z trzeciego kwartału 2023 roku nastrajają optymistycznie. Dane z GUS pokryły się z prognozami ekonomistów, którzy przewidywali odbicie się gospodarki w trzecim kwartale 2023 roku. PKB jest napędza głównie poprzez nadwyżkę w handlu międzynarodowym oraz wydatki inwestycyjne rosnące w trendzie ponad 5 proc. Ekonomiści szacują, że w kolejnych kwartałach PKB będzie nadal rosła, co będzie zasługą głównie wyższą dynamiką konsumpcji prywatnej powiązanej ze spadkiem inflacji i wzrostem realnych wynagrodzeń gospodarstw domowych. Do głównych ryzyk, które będą kształtować gospodarkę w ujęciu krótko i średnioterminowym należy zaliczyć oprócz czynników globalnych, również to jak będzie kształtowała się polityka fiskalna po wyborach oraz jaka będzie dynamika inflacji w kolejnych kwartałach, a także na jakim poziomie będą stopy procentowe. Inflacja osiągnęła szczyt i zaczyna spadać, ale nie znikła, a ekonomiści jednak spodziewają się zakończenia cyklu zacieśnienia polityki pieniężnej w Polsce oraz w strefie euro.

Według wstępnych danych z GUS, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) we wrześniu 2023 roku była wyższa o 11,5 proc. w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku oraz wyższa o 11,4 proc. w stosunku do sierpnia 2023 roku. W okresie styczeń-wrzesień 2023 roku, zwiększenie produkcji, w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, odnotowano dla podmiotów zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 17,9 proc. oraz wykonujących roboty budowlane specjalistyczne – o 10,0 proc., natomiast zmniejszenie wystąpiło wśród jednostek zajmujących się wznoszeniem budynków – o 3,9 proc. Grupa realizuje projekty głównie kubaturowe, pozostałe projekty stanowią nieznaczny udział w portfelu Grupy. Sektor budowlany wchodzi w tendencję wzrostową, w okresie styczeń-wrzesień 2023 roku, w porównaniu do analogicznego okresu ub.r., odnotowano wzrost produkcji budowlano-montażowej w zakresie robót inwestycyjnych – o 25,1 proc. Analitycy twierdzą, że wzrost branży budowlanej jest skutkiem cyklu wyborczo-inwestycyjnego JST (Jednostek Samorządowo-Terytorialnych), wydatkowaniem środków z poprzedniej perspektywy budżetowej UE, odbiciem w inwestycjach mieszkaniowych oraz zwiększonej aktywności firm spowodowanej m.in. utrzymującą się dobrą pogodą. W perspektywie średnioterminowej należy się spodziewać, że pogorszy się koniunktura w inżynierii lądowej (okres przejściowy między dwiema perspektywami unijnymi), a poprawi się w segmencie budowy budynków mieszkalnych (obniżki stóp procentowych, powrót realnych dochodów do wzrostów oraz program rządowy „Bezpieczny Kredyt”).

Branża budowlana przeżywa trudny okres, niektórzy eksperci nazywają to nawet kryzysem. Spowolnienie w tym sektorze jest odczuwalne, co wiąże się z trudnościami w pozyskaniu nowych zleceń oraz walką cenową i trudnością w utrzymaniu rentowności prowadzonych projektów. Na branżę budowlaną wpływają wciąż negatywnie przede wszystkim nadzwyczajny wzrost cen w latach 2021-2022, który mimo wyhamowania cen w 2023 roku, nie przestał być problemem i będzie to wyzwanie dla firm jeszcze w kolejnych kwartałach. Z danych CAS (*Contract Advisory Services* – firma działa na rynku usług doradczych branży budowlanej) wynika, że w okresie od I kwartału 2015 roku do III kwartału 2023 roku wzrost kosztów realizacji dla budownictwa ogółem wyniósł łącznie 82,18 proc. W podziale na czynniki produkcji największe wzrosty kosztów zaobserwowano w zakresie robocizny – łącznie średnio o 93,58 proc. Koszty materiałów wzrosły średnio łącznie o 88,08 proc. Drugie zjawisko to dekonunktura gospodarcza, związana m.in. z wyhamowaniem inwestycji, która powoduje spadek przychodów firm budowlanych. Spadające przychody oraz wysokie koszty powodują, że rentowność firm znajduje się pod bardzo dużą presją. Niepewność na rynku daje się we znaki firmom z niemal wszystkich branż, jednakże budownictwo jest na nią szczególnie podatne.

Sektor budowlany jest zróżnicowany i kondycja firm działających w tym segmencie gospodarki zależy od specjalizacji i dywersyfikacji portfela realizowanych zamówień. Duże firmy mają większe możliwości kreowania marży i dopasowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Mają też większe możliwości pozyskania finansowania z zewnątrz. W trudniejszej sytuacji są średnie i małe przedsiębiorstwa, z których wiele może się nie utrzymać na rynku. W za pierwsze dziewięć miesięcy 2023 roku zanotowano skokowy wzrost liczby zgłoszonych upadłości firm z branży budowlanej, głównie dotyczących mniejszych i o niezdywersyfikowanym portfelu firm. Działy gospodarki o największej liczbie postępowań to przetwórstwo przemysłowe właśnie budownictwo. Rośnie również zadłużenie branży budowlanej, które na koniec trzeciego kwartału wyniosło ponad 1,5 mld zł i na przestrzeni roku wzrosło o 1/5, wynika z danych Krajowego Rejestru Długów (KRD).



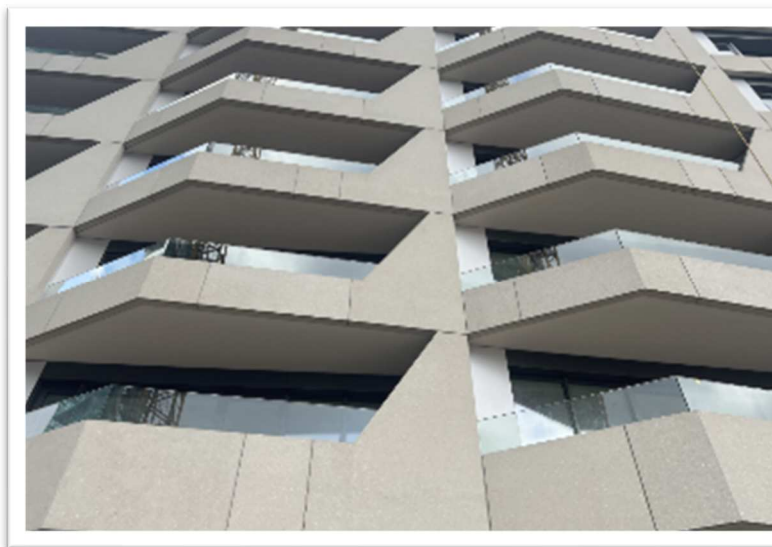
Według ekspertów z firmy analitycznej Spectis do najważniejszymi czynnikami kształtującymi dynamikę polskiego budownictwa w najbliższych latach będą:

- granty i pożyczki na realizację polityki spójności w ramach budżetu UE na lata 2021-2027 oraz w ramach unijnego Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększenia Odporności,
- aktualizacja Programu Budowy Dróg Krajowych,
- aktualizacja Krajowego Programu Kolejowego,
- Konieczność transformacji energetycznej polskiej gospodarki, w tym realizacja programu Czyste Powietrze oraz konieczność ograniczenia emisyjności polskiej gospodarki zgodnie z celami Europejskiego Zielonego Ładu oraz pakietu „Fit for 55”,
- program Bezpieczny Kredyt 2 proc. i związane z nim ożywienie na rynku kredytów mieszkaniowych,
- ożywienie w budownictwie przemysłowo-magazynowym,
- ożywienie w budownictwie o charakterze militarnym.

### Rynek budowlany w Niemczech

Dane dotyczące Produktu Krajowego Brutto Niemiec z trzeciego kwartału 2023 roku wskazują, że największa gospodarka Europy jest w fazie stagflacji. W trzecim kwartale 2023 roku w porównaniu do drugiego kwartału 2023 roku, niemiecki produkt krajowy brutto był niższy o 0,1 proc., a w porównaniu z trzecim kwartałem ubiegłego roku był niższy o 0,3 proc. W danych na temat zagregowanego indeksu PMI na szczególną uwagę zasługuje szósty z rzędu spadek indeksu dla nowych zamówień (dla przetwórstwa i usług), który sygnalizuje dalsze osłabienie popytu, co jest szczególnie w zamówieniach krajowych. W całym trzecim kwartale zanotowano spadek zamówień o 3,9 proc. Jednakże, prognozy analityków rynkowych dla niemieckiej gospodarki przewidywały gorsze parametry PKB, co oznacza, że pomimo niezbyt optymistycznych odczytów można mówić o pierwszych oznakach stabilizacji aktywności gospodarczej. Potwierdzą to dopiero odczyty z ostatniego kwartału 2023 roku. Eksperci spodziewają się powrotu wzrostu gospodarczego w 2024 roku.

Gospodarkę Niemiec w ostatnim okresie kształtowały utrzymująca się inflacja, wyższa od średniej z ostatnich lat. Mimo, że stopa inflacji CPI w Niemczech wyniosła we wrześniu 2023 roku 4,5 proc. rok do roku i jest to wyraźny spadek w porównaniu z sierpniowymi odczytami (6,1 proc.) to dotkliwie dla niemieckiej gospodarki są wciąż utrzymujące się wysokie ceny surowców energetycznych i energii. Ceny produktów energetycznych we wrześniu 2023 roku były o 1,0 proc. wyższe niż w tym samym miesiącu rok wcześniej, po wzroście o 8,3 proc. w sierpniu 2023 roku. Niższy wzrost cen wynika przede wszystkim ze wzrostu cen w roku poprzednim (efekt bazy), choć zaobserwowano odmienny rozwój cen: we wrześniu 2023 roku energia elektryczna była nadal wyraźnie droższa (+11,1 proc.) niż rok wcześniej. Rozwój gospodarczy jest hamowany także przez słaby popyt zagraniczny i podwyżkę stóp procentowych.



Hamburg Strandkai, Niemcy

Branża budowlana w Niemczech przeżywa podobne problemy do polskiej. Szczególnie mocno jest to zauważalne na rynku budownictwa mieszkaniowego. W wyniku gwałtownego wzrostu kosztów budowy i wyższych stóp procentowych, w połączeniu z utrzymującą się wysoką inflacją wiele projektów budownictwa mieszkaniowego staje się nieopłacalnych, więc rozpoczęcie inwestycji jest odkładane w czasie lub inwestorzy wycofują się całkowicie z ich realizacji. Widocznym tego symptomem jest spadająca od początku roku ilość wydawanych pozwoleń na budowę. Czynnikiem mocno hamującym inwestycje na rynku mieszkaniowym są również pogarszające się warunki finansowania inwestycji. Stopy procentowe

dla budownictwa wzrosły trzykrotnie. Problem nie dotyczy wyłącznie budownictwa mieszkaniowego, ale również infrastruktury lądowej, w tym dróg, tuneli czy linii kolejowych. Wyraźnie odczuwalny jest spadek wydatków publicznych na inwestycje.

Branża budowlana jest miernikiem sytuacji gospodarczej w Niemczech oraz bardzo ważną gałęzią przemysłu, aż 12,3 proc. niemieckiego PKB przeznaczane jest na inwestycje budowlane. Corocznie w produkcję budowlaną inwestowane są środki wysokości

380 mld euro. Jak podaje niemiecki Institut für Wirtschaftsforschung (Instytut Badań nad Gospodarką) branża budowlana w Niemczech zatrudnia ponad 2,6 mln pracowników (dane 2022). 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 Starego Kontynentu. Niemieckie budownictwo jest silnie skorelowane z koniunkturą gospodarczą, należy więc oczekiwać poprawy wskaźników z tego sektora wraz z ożywieniem całej gospodarki.

Rynek niemiecki jest perspektywnym rynkiem dla Grupy Pekabex. Udział przychodów systematycznie wzrasta i stanowi 15 proc. w przychodach ogółem za okres od stycznia do września 2023 roku. Po wielu latach obecności na rynku niemieckim w charakterze podwykonawcy, Grupa dokonała akwizycji fabryki produkującej prefabrykaty betonowe, zakupiła również spółkę prawa niemieckiego realizującą inwestycję budowy mieszkań pod Berlinem. Grupa zdecydowała się również na rozwój swojej działalności w charakterze generalnego wykonawcy na rynku niemieckim. Rozwój działalności na rynku niemieckim wpisuje się w realizację strategii dywersyfikacji geograficznej Grupy. Na przestrzeni ostatnich lat Grupa realizowała na terenie Niemiec wiele ambitnych kontraktów m.in. obiekty kubaturowe np. serwerownię (data center) we Frankfurcie, infrastrukturalne takie jak tubingi do sektora tunelowego (Berlin) oraz projekty dla budownictwa usługowego i użyteczności publicznej z użyciem betonu architektonicznego w Berlinie, Hamburgu i Monachium.

### Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Jak podaje firma analityczna PMR w swoim raporcie zatytułowanym „Rynek prefabrykacji betonowej w Polsce. 2022” wartość rynku prefabrykacji betonowej w kraju w 2021 roku wyniosła 5 315 mln zł i wzrosła w okresie 2017-2021 roku o 80 proc. Z danych za 2020 rok wynikało, że na rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce działało łącznie 240 firm, z czego pierwszych 15 to 40 proc. udział w całym rynku. Jak podaje firma analityczna Spectis w swoim raporcie „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2023-2028”, największym producentem prefabrykatów pozostaje Grupa Pekabex, której udział w produkcji 50 analizowanych firm z branży w 2021 roku wzrósł z 18,5 proc. do 24,6 proc. Dynamika rynku prefabrykacji w 2021 roku wyniosła aż 31 proc. r/r w ujęciu nominalnym, która to z uwagi na ok. 25 proc. wzrost cen produktów przełożyła się na ok. 6 proc. wzrost w ujęciu realnym. Analitycy Spectis szacują, że w latach 2023-2024 wartość rynku prefabrykacji oscylować będzie wokół 4,6 mld zł, a w 2025 oku wartość rynku powinna przekroczyć 5 mld zł natomiast do 2028 roku może sięgnąć 6 mld zł.

Od dekady sektor prefabrykacji konsekwentnie powiększa swój udział w gospodarce, zarówno w odniesieniu do wartości PKB jak i wartości rynku budowlanego (z wyjątkiem słabszych lat 2019-2020). W porównaniu z krajami skandynawskimi czy rynkiem niemieckim, wciąż jest to jednak udział niewielki, co świadczy o dużym potencjale dla dalszych wzrostów. Eksperti prognozują, że w kolejnych latach rynek prefabrykacji doświadczy dalszych wzrostów. Przewidywania 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 bowiem polskim produktem eksportowym. Jak podaje PMR, eksport tego rodzaju wyrobów od paru lat jest w silnym trendzie rosnącym, a 2021 rok okazał się rekordowy dla eksportu prefabrykowanych elementów konstrukcyjnych dla budownictwa lub inżynierii lądowej bądź wodnej z cementu, betonu lub ze sztucznego kamienia (blisko 40 proc. r/r). Pod względem wartości był to też najlepszy wynik w historii (800 mln zł). Dla porównania, wartość eksportu w latach 2017-2020 oscylowała w granicach 510-580 mln zł. Głównymi odbiorcami prefabrykatów z Polski są Szwecja, Niemcy i Dania. Daje się zauważyć, że w wyniku wyraźnego spadku popytu na krajowym rynku oraz osłabiającego się złotego, część największych producentów prefabrykacji zwiększa swoją aktywność eksportową.

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 proekologicznych 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. Współczesna prefabrykacja wpisuje się w nowe potrzeby rynkowe m. in. dlatego, że zużywa mniej cementu i stali, aniżeli budownictwo tradycyjne, co przyczynia się do zmniejszenia śladu węglowego. Place budowy, gdzie wykorzystywana jest technologia prefabrykacji, generują mniejszą ilość zanieczyszczeń i odpadów, a możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów realizuje założenia gospodarki obiegu zamkniętego (minimalizacja ilości odpadów i minimalizacja użycia nowych surowców).

W dłuższej perspektywie na rozwój rynku prefabrykacji będą najsilniej wpływały prognozy rozwoju dla budownictwa mieszkaniowego oraz kubaturowego, a także coraz częściej wymieniane, budownictwo inżynieryjne. Wśród czynników, branych pod uwagę przy prognozowaniu rynku prefabrykacji, jest również wpływ wojny w Ukrainie i perspektywy jej szybkiej powojennej odbudowy, gdzie prefabrykacja mogłaby znaleźć szerokie zastosowanie, jako technologia, która pozwala na wznoszenie budynków nawet w czasie o połowę krótszym niż w tradycyjnym budownictwie. Mógłby to być katalizator rozwoju rynku prefabrykacji betonowej w Polsce. 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. Grupa wykorzystuje również dokonaną akwizycję na rynku niemieckim w celu dalszego rozwoju i umocnienia pozycji na tamtejszym rynku. Zarząd Grupy widzi też duży potencjał w inwestycjach w nowoczesne linie technologiczne i automatyzację procesów, co znacząco zwiększa jakość i wydajność produkcji. Grupa wykorzystuje pojawiające się szanse rynkowe m.in. poprzez oferowanie kompleksowej obsługi, również w formule generalnego wykonawstwa w zakresie prefabrykacji (tj. projekt, doradztwo, produkcja, dostawa, montaż), co ma szczególne znaczenie przy dużych projektach. Dużym atutem Grupy jest także posiadanie pięciu zakładów produkcyjnych w Polsce i jednego w Niemczech, co pozwala wyraźnie zoptymalizować koszty transportu. 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. W planach jest budowa linii kolejowych o długości 1 800 kilometrów do roku 2034, która ma zapewnić komunikację m. in. z Centralnym Portem Lotniczym.

### **Rozwój budownictwa niemieszkaniowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)**

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w 1 półroczu 2023 rok przekazano do eksploatacji 11,2 tys. nowych budynków niemieszkalnych, to o 1,3 proc. mniej niż w roku poprzednim. łączna powierzchnia użytkowa nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych wyniosła 8,0 mln m<sup>2</sup>, o 3,1 proc. mniej niż w analogicznym okresie 2022 rok. W strukturze oddanej powierzchni przeważały budynki przemysłowe i magazynowe (58,8 proc.). Znaczące udziały miały także pozostałe budynki niemieszkalne (16,4 proc.) oraz budynki handlowo-usługowe (9,7 proc.). Budownictwo przemysłowo-magazynowe jest największym, ale też najbardziej perspektywnym segmentem budownictwa niemieszkaniowego.

Początek roku 2023 charakteryzował się mniejszą aktywnością na rynku magazynowym. Spowolnienie popytu i hamująca aktywność deweloperska pozwoliły na zmniejszenie nierównowagi popytu i podaży. Jednak ryzyko nadpodaży pozostaje niskie, ponieważ deweloperzy ograniczyli swoją aktywność, a dostępna powierzchnia rozkłada się na wiele lokalizacji w całym kraju. Wyniki obserwowane w I połowie 2023 roku w Polsce odzwierciedlały kondycję europejskiego rynku. Jak podaje firma badawcza JLL, całkowity popyt osiągnął łącznie 1,95 miliona m<sup>2</sup>, z czego 73 proc. stanowiły nowe umowy i ekspansje. Mimo, iż popyt brutto w trzecim kwartale 2023 roku był na poziomie 970 000 m<sup>2</sup> był zbliżony do pierwszego kwartału, suma nowych umów i ekspansji

wzrosła o około 11 proc. kwartał do kwartału, to wynik ten pozostaje około 24 proc. poniżej pięcioletniej średniej dla I połowy roku. Umacniający się sektor produkcyjny odpowiadał za około 31 proc. popytu netto w I połowie roku, plasując się zaraz za sieciami handlowymi (32 proc.) i logistyką (36 proc.). Chociaż w pierwszym półroczu całkowity popyt nadal był zdominowany przez rynki Wielkiej Piątki (Poznań, Wrocław, Górny Śląsk, Polska Centralna i Warszawa), które łącznie odpowiadały za 70% wynajętej powierzchni, aktywność obserwowana była w wielu lokalizacjach w całej Polsce. Spowolnienie po stronie wynajmu wraz z ochłodzeniem aktywności budowlanej doprowadziło do zmniejszenia nierównowagi pomiędzy popytą a ofertą, przy nieznacznym wzroście średniego wskaźnika pustostanów. Otoczenie makroekonomiczne i gospodarcze spowodowało, że procesy decyzyjne dotyczące nowych inwestycji w sektorze zostały odłożone w czasie. Dodatkowym przyczynkiem do tego stały się utrudniony dostęp do finansowania inwestycji oraz wzrost kosztów finansowych. Fakt, że wielkość powstającej nowej podaży jest niemal na tym samym poziomie co trzy miesiące temu oznacza, że deweloperzy w drugim kwartale 2023 roku uruchomili w ramach nowych projektów niemal tyle samo powierzchni, ile ukończyli potwierdza schłodzenie rynku, który jednak pozostaje na ścieżce stabilnego wzrostu, bliżej dynamiki obserwowanej w latach 2018-2019. W pierwszym półroczu 2023 roku czynsze za najlepsze nieruchomości w dalszym ciągu rosły, jednak tempo wyraźnie wyhamowuje. Wartości dla Wielkiej Piątki urosły średnio o 5,3 proc. w porównaniu z grudniem 2022 roku i w czerwcu 2023 roku. Zmniejszająca się presja inflacyjna prawdopodobnie pozwoli na dalszą stabilizację wartości obserwowanych na rynku logistycznym, zarówno w Polsce, jak i Europie.

Prognozy wiążą rozwój rynku powierzchni magazynowo-logistycznych z dalszą ekspansją branży e-commerce i rozwojem lekkiej produkcji. Jak podaje GUS, wskaźnik udziału sprzedaży internetowej w handlu ogółem w 2022 roku ukształtował się na poziomie około 11 proc. Eksperti firmy doradczej PMR przewidują, że w 2025 roku udział ten ma wynosić prawie 20 proc. Automatyzacja i postęp procesów technologicznych pozwalają na szybki rozwój produkcji lekkiej w Europie, w tym również w Polsce. Hale dostosowane pod produkcję lekką mogą być zlokalizowane na terenach parków logistycznych, co dywersyfikuje możliwości wykorzystania tych obiektów. W kolejnych latach należy się spodziewać, że większego udziału w strukturze sprzedaży nieruchomości produkcyjnych, również przez wzgląd na rosnące znaczenie trendów nearshoringu (strategia biznesowa, zgodnie z którą firma zleca część swojej pracy do pobliskiego kraju) i friendshoringu (strategia biznesowa, polegająca na współpracy ze sobą sieci dostawców w ramach współpracujących ze sobą polityczne i militarnie państw). Dodatkowo, obserwuje się duże zainteresowanie logistyką miejską, która, jak się prognozuje, będzie cieszyła się coraz większym zainteresowaniem, ponieważ konkurencja między firmami odbywa się już nie tylko w obrębie ceny i jakości produktu, ale również szybkości dostaw do klientów. Ten rodzaj obiektów jest również atrakcyjny dla firm kurierskich. Obiekty typu last mile logistics, zlokalizowane blisko dużych aglomeracji miejskich lub w samych miastach, odpowiadają na potrzebę rynku w zakresie skracania czasu dostaw do klientów końcowych, więc deweloperzy dostarczają na rynek coraz więcej tego typu obiektów i ich udział w powierzchni magazynowo-logistycznej ogółem będzie systematycznie rósł. Największe zainteresowanie będą nadal wzbudzały produkty prime w lokalizacjach „core” i „core+”. Następuje też wzrost popularności rozwiązań ekologicznych. Należy do nich m.in. zastosowanie rozwiązań lepiej wykorzystujących energię i wodę w budynkach oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Wielu deweloperów decyduje się na certyfikację projektów w międzynarodowym systemie BREEAM i LEED. Dodatkowym czynnikiem inicjującym wzrost popularności rozwiązań proekologicznych jest to, że coraz więcej inwestorów komunikuje klientom swoje działania w obszarze zrównoważonego rozwoju (ESG). Do tego trzeba dodać wkraczające na rynek magazynowo-logistyczny nowoczesne rozwiązania technologiczne oparte na sztucznej inteligencji i uczeniu maszynowym, IoT (Internet Rzeczy), technologii RFID czy mobilnej robotyki. Praca ludzka i utrzymanie powierzchni magazynowej są coraz droższe, więc dzięki nowoczesnym technologiom przyszłością będzie mierzenie powierzchni nie w metrach kwadratowych tylko w efektywności i elastyczności. Już teraz takim przykładem mogą być magazyny obsługujące produkcję metodą just-in-time, gdzie za pomocą tych samych systemów można realizować towarowanie, sortowanie, kompletację czy montaż lub zrobotyzowane systemy typu shuttle, służące do przechowywania i transportu towarów w kanałach regałowych.

Grupa Pekabex ma odpowiedź na zapotrzebowanie rynku magazynowego w postaci „Systemu Hal Pekabex®”. System zawiera najnowsze rozwiązania konstrukcyjne chronione prawem\*, zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. „System Hal Pekabex®”, dzięki zmniejszonemu zużyciu cementu w konstrukcji, ma mniejszy ślad węglowy i dodatkowo dzięki dużej nośności wznoszonych konstrukcji dachowych możliwy jest montaż systemów fotowoltaicznych produkujący zieloną energię.

\*Patenty i wzory użytkowe – złożone i uzyskane w Urzędzie Patentowym

## Rynek budownictwa mieszkaniowego – prefabrykacja

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w okresie trzech kwartałów 2023 roku oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem. Spadła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Według wstępnych danych GUS, w okresie styczeń - wrzesień 2023 roku oddano do użytkowania 161,3 tys. mieszkań, tj. 3,4 proc. mniej niż w analogicznym okresie roku 2022. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 97,2 tys. mieszkań – o 2,4 proc. mniej niż przed rokiem. W okresie trzech kwartałów 2023 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 174,3 tys. mieszkań, tj. o 26,6 proc. mniej niż w analogicznym okresie 2022 roku. Jeżeli chodzi o rynki mieszkaniowe największych w Polsce miast to jedynym miastem, gdzie w porównaniu z poprzednim kwartałem wzrosła podaż nowych mieszkań była Warszawa (wzrost o 75 proc. kwartał do kwartału). Było to i tak podaż na tym rynku mniejsza od kwartalnej sprzedaży. W Krakowie i Trójmieście do sprzedaży weszło mniej więcej tyle samo lokali, i zarazem tyle samo co w poprzednim kwartale. We Wrocławiu i Łodzi po bardzo dobrym pod tym względem drugim kwartale nowa podaż wyraźnie spadła. Wyraźnie mniejsza była także nowa podaż w Poznaniu. W sumie na sześciu rynkach do sprzedaży wprowadzono w minionym kwartale niecałe 10 tys. lokali, o 3 proc. mniej niż kwartał wcześniej. Nową podaż nadal hamują wysokie koszty finansowania inwestycji i, w części miast, brak rezerw inwestycji z pozwoleniami, ale niedobór podaży jest w wielu przypadkach efektem wieloletnich zaniedbań w polityce państwa i polityce miast: braku dbałości o udostępnianie kolejnych terenów inwestycyjnych i blokowanie terenów kontrolowanych przez podmioty publiczne, pozwalanie na przewlekanie i biurokratyzowanie procedur planistycznych i administracyjnych, a także konflikty w niektórych samorządach, owocujące niechęcią do rządowych inicjatyw legislacyjnych.

Jak podaje firma badawcza JLL, wyniki sprzedażowe trzeciego kwartału w większości miast były niewiele lepsze lub nawet nieco słabsze niż w drugim kwartale. Jednakże, popyt szczególnie w dużych miastach można oceniać jako wysoki, zaś deweloperzy sygnalizują istotny wzrost udziału nabywców finansujących zakup z udziałem kredytu. Szczególnie dużo było nabywców poszukujących lokali w cenach pozwalających na skorzystanie z kredytu w ramach programu rządowego „Bezpieczny Kredyt”. Zauważalna w poprzednich dwóch kwartałach 2023 roku nadwyżka popytu nad podażą pogłębiła się wyraźnie zwłaszcza w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Ma to przełożenie na tempo wzrostu cen. Wzrost cen w skali roku był najwyższy w Warszawie (20 proc.) i Krakowie (19 proc.). W granicach 15,0-16,5 proc. wzrosły ceny ofertowe w Trójmieście, Poznaniu i Wrocławiu. Wprowadzenie w programie „Bezpieczny kredyt” limitu ceny całkowitej mieszkania w połączeniu z niedoborem podaży otworzyło możliwość podnoszenia cen w przeliczeniu na metr kwadratowy w przypadku tych mieszkań, których ceny całkowite i ograniczona konkurencja na to pozwalały.

Eksperti rynkowi uważają, że w najbliższych miesiącach należy się spodziewać wzrostu popytu związanego zarówno z nowym rządowym programem mieszkaniowym „Bezpieczny Kredyt”, jak i przyspieszeniem zakupów gotówkowych. Jeśli deweloperzy nie zwiększą szybko nowej podaży, to będą musieli sztucznie ograniczać sprzedaż, a nierównowaga ta zaowocuje szybkim wzrostem cen. Od czasu ogłoszenia nowego programu rządowego „Bezpieczny kredyt” rynek obserwuje dynamiczny wzrost cen mieszkań. Najpierw zapowiedź dynamizowała działania w obawie przed wzrostem cen mieszkań, a w drugiej kolejności czynnikiem napędzającym popyt była obawa o nienadążającą podażą i podnoszeniem cen przez deweloperów. Brak równowagi popytowo-podażowej może zatem powodować kolejny wyraźny wzrost cen mieszkań w następnych miesiącach. Przy tak szybkim wzroście cen w największych miastach program może sprzyjać wzrostowi sprzedaży i aktywności deweloperów w miejscowościach satelitarnych i na mniejszych rynkach, a także spowodować dalsze rozrosty największych w Polsce metropolii.

W dłuższej perspektywie dodatkowym czynnikiem wspierającym popyt stanie się przejście ze starych zasobów mieszkaniowych do nowego budownictwa z obawy przed obserwowanym już od pewnego czasu w Europie, choćby w Niemczech, zjawiska spadku cen lokali i domów o najgorszych parametrach energooszczędności. Wprowadzenie klas energetycznych od 1 stycznia 2024 roku wraz z wymogami taksonomii może spowodować wyraźne przesunięcie priorytetów banków w kierunku finansowania nowego budownictwa i albo wycofanie się, albo zaostrzenie warunków finansowania dla budynków i lokali o niższych klasach energetycznych.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania), w 2022 roku wyniósł 42,5 miesiąca. W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98,5 proc. nowych budynków mieszkalnych, oddanych do użytkowania. Jednocześnie zauważalny jest trend wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego; wpisuje się w on w zapotrzebowanie rynku, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji wzrośnie z 1-2 proc. w ostatnich kilku latach do 8-10 proc. w kolejnym dziesięcioleciu.

Grupa widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym. Rośnie zainteresowanie tematem budownictwa modułowego wśród deweloperów, w szczególności ze względu na tempo prac. Budowanie z użyciem prefabrykatów przyspiesza inwestycje, gwarantuje powtarzalną i wysoką jakość, i wraz ze wzrostem kosztów finansowania, cen materiałów i spadkiem dostępności usług budowlanych staje się relatywnie tańsze i wygodniejsze. 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 deweloperskie 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. Obecnie Pekabex jest w trakcie realizacji lub przygotowania do realizacji projektów w Poznaniu: JA\_SIELSKA III, JA\_SIELSKA IV, JA\_SIELSKA V, JA\_SIELSKA VI, w okolicach Gdańska: Apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki, w Częstochowie: Osiedle Neonowe (budynek ma spełniać wymogi i kryteria certyfikacji BREEAM oraz „Obiekt Bez Barier” Fundacji Integracja), w Dziwnówku: inwestycja Zatoka Wrzosowo – apartamenty wakacyjne oraz w okolicach Berlina (Niemcy): apartamenty Stadtvilla w Falkensee.

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 umożliwi na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami.

Rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest 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 11 nowoczesnych i funkcjonalnych projektów domów, lub z oferty skonfigurowania własnego domu, który może być nawet siedmiokrotnie tańszy w eksploatacji niż tradycyjne użytkowane budynki.

## Rynek budownictwa mieszkaniowego – prefabrykacja (Skandynawia)

Warunki makroekonomiczne mają wpływ również na rynek mieszkaniowy w krajach skandynawskich, które stanowią ważny rynek dla Grupy. Wzrost inflacji, rosnące koszty życia oraz podwyżki stóp procentowych doprowadziły do załamania na tamtejszych rynkach nieruchomości. Najgorzej przedstawia się sytuacja w Szwecji, gdzie notuje się największe w Europie spadki cen nieruchomości. Jak wynika z danych firmy Valueguard, która prowadzi indeks cen nieruchomości HOX, ceny nieruchomości pod koniec 2022 roku zaliczyły piętnastoprocentowy spadek w stosunku do najwyższych poziomów odnotowanych w marcu 2022. Spadek cen szwedzkich nieruchomości w 2023 roku nadal się pogłębia, choć dynamika spadku jest niższa. Do tego czasu ceny nieruchomości w Szwecji rosły, w ciągu 20 lat wzrosły niemal czterokrotnie, co znacznie przewyższa wzrost płac w tym samym okresie. To sprawiło, że rynek mieszkaniowy w Szwecji stał się znaczącym miejscem lokowania kapitału. Przyczyniły się do tego, także niskie stopy procentowe, hojne ulgi w podatku od kredytów hipotecznych oraz prawie nieistniejące podatki od nieruchomości. Szwedzki rynek mieszkaniowy przechodzi obecnie trudny okres wyhamowania popytu. Jest to największe tąpnięcie od lat dziewięćdziesiątych. Inflacja jest wielkim wyzwaniem w całej Europie, okazała się jednak szczególnie trwała w Szwecji, gdzie nasiliła się z powodu słabości korony i braku konkurencji w kluczowych sektorach gospodarki. Bank centralny Szwecji (Riksbank) od kwietnia 2022 roku podnosi stopy procentowe, w drugiej połowie 2023 roku przewiduje się dalszy ciąg podwyżek, co wpływa to na rynek nieruchomości, w którym duża część kredytów hipotecznych jest finansowana z kredytów o zmiennych stopach procentowych. Dodatkowo, w porównaniu z innymi krajami kwota zadłużenia w stosunku do dochodu



Szwecja Malmö, kontrakt Babard

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. Obecna sytuacja na rynku nieruchomości jest zagrożeniem dla całej gospodarki Szwecji, ponieważ jest to bardzo istotna część szwedzkiego systemu ekonomicznego. Nieskorygowany wskaźnik cen mieszkań wskazuje, że wartość domów pozostaje o około 12 proc. niższa od wartości szczytowej z marca 2022 roku, co spowodowało, że liczba potencjalnych nabywców, którzy rezygnują z transakcji jest rekordowo wysoka, co negatywnie odbija się na kondycji finansowej firm budowlanych działających na rynku

mieszkaniowym. Na szczycie szwedzkiego boomu na rynku nieruchomości w 2021 roku, 65 firm deweloperskich sprzedało obligacje o wartości 27 miliardów dolarów. Wolumen sprzedanych obligacji w pierwszym półroczu 2023 roku to zaledwie 2,1 miliarda dolarów.

Mimo trudności szwedzkiego rynku nieruchomości generuje on wciąż duży potencjał do rozwoju, ponieważ rynek ten przyciąga inwestorów poszukujących stabilnych przepływów gotówkowych z najmu. Nadzieją, na zmianę trendu na szwedzkim rynku nieruchomości są dane ostatnich miesięcy, gdzie czerwiec 2023 roku, był pierwszym miesiącem, w którym zanotowano wzrost cen nieruchomości. We wrześniu 2023 roku ceny domów nie uległy zmianie w stosunku do sierpnia podczas gdy ceny mieszkań odnotowały spadek rzędu 1 proc. Budzi to obawy, czy wcześniejsza stabilizacja nie była jedynie przerwą w spadkowym trendzie. Eksperti rynkowi są podzieleni do to perspektyw. Jedni upatrują rychłego końca zacieśniania polityki pieniężnej i w konsekwencji powolnego ożywienia na rynku mieszkaniowym w Szwecji, jednak wielu analityków przewiduje dalszy spadek cen nieruchomości nawet o dodatkowe 5-10 proc.

Grupa rozwija swoją działalność na terenie Skandynawii już od 7 lat, działając głównie na rynku mieszkaniowym. W okresie od 2016 do drugiej połowy 2023 roku Pekabex współrealizował inwestycje w ramach, których powstało ok. 8,2 tys. mieszkań. Budowy były prowadzone na terenie największych aglomeracji takich jak Sztokholm, Malmö, Göteborg, niejednokrotnie w prestiżowych lokalizacjach. Największe projekty mieszkaniowe do tej realizowane przez Grupę na terenie Skandynawii to Linaberg 19 w Sztokholmie, Kv Kvarnbacken w Norrköping oraz Ekebackshöjd – 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.

### **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.
- Grupa posiada adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów, a wysoko wykwalifikowana kadra, poprzez swoje doświadczenie, wiedzę i kompetencje, dodatkowo wzmacnia przewagę konkurencyjną Pekabex.

### **Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość oferty**

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów działalności (szerszy opis znajduje się w nocie 1 sprawozdania finansowego, 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.

W opinii Zarządu inwestorzy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i całościowe, obejmujące jednocześnie doradztwo w zakresie technologii prefabrykowanej, jak i projektowanie, produkcję, transport oraz montaż prefabrykatów, a także kompleksowe realizowanie obiektów w formule generalnego wykonawstwa. W przypadku Pekabex, koordynowanie całego procesu budowlanego zwiększa elastyczność procesów produkcyjnych, dzięki możliwości dokładniejszego planowania zapotrzebowania na prefabrykaty w określonym czasie. Grupa zamierza nadal pracować nad rozwojem oferty produktowej, w tym nad produktami bardziej złożonymi technologicznie, o wyższej marżowości, jednocześnie opracowując rozwiązania tańsze dla odbiorcy końcowego i bardziej ekologiczne stosując technologie pozwalające na ograniczenie np. stali w elementach.

### **Ekspansja rynkowa**

Grupa planuje zwiększyć udział sprzedaży na rynkach Europy Zachodniej i Skandynawii, przede wszystkim poprzez silniejsze zaznaczenie swojej obecności na tamtejszym rynku mieszkaniowym, ale również poprzez rozwój segmentu generalnego wykonawstwa inwestycji. W realizację tych założeń wpisuje się dokonana pod koniec 2020 roku akwizycja na rynku niemieckim – nabycie udziałów (we współpracy z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych, zarządzanym przez PFR) w spółce prawa niemieckiego G + M GmbH. Dzięki tej transakcji Grupa weszła w posiadanie zakładu produkcyjnego na terenie Niemiec, zlokalizowanego w Marktzeuln (Bawaria). Pod koniec 2021 roku Grupa nabyła również niemiecką spółkę deweloperską, za pośrednictwem której realizuje swoją pierwszą pilotażową inwestycję deweloperską w Niemczech polegającą na wybudowaniu apartamentów Stadtvilla w Falkensee – ekskluzywnym przedmieściu Berlina.

Grupa w 2023 roku kontynuuje procesy integracji nabytych podmiotów z Grupą, kładąc nacisk przede wszystkim na efektywną współpracę obu stron. Grupa, poprzez swoje działania, dąży do uzyskania efektu synergii, co otwiera możliwości ekspansji na nowych rynkach. Obecność niemieckich spółek w grupie kapitałowej, sprawia, że ich potencjał wzrósł, co podniosło ich konkurencyjność, zwłaszcza jeżeli chodzi o prowadzone realizacje na terenie wschodnich Niemiec, ale również otworzyło przed Grupą możliwości zdobycia nowych rynków np. szwajcarskiego. Potencjał Grupy zwiększa siłę oferty poprzez zwiększenie zakresu i poziomu skomplikowania proponowanych rozwiązań, a także poprzez zwiększenie możliwości produkcyjnych. Otwiera to również



perspektywy na wprowadzanie na rynek niemiecki nowych produktów z zakresu budownictwa mieszkaniowego (prefabrykowanych ścian elewacyjnych, elementów prefabrykowanych wysoko przetworzonych), co nie znajdowało się do tej pory w portfolio zakładu produkcyjnego w Marktzeuln. Poszerza to grupę docelowych klientów i wpisuje się w realizację założeń strategii całej Grupy. Obecny potencjał produkcyjny zakładu to około 30 tys. m<sup>3</sup> prefabrykatów rocznie. Grupa zmierza do zwiększenia mocy produkcyjnych fabryki w Marktzeuln poprzez inwestycje w automatyzację i usprawnienie procesów w zakładzie.

W dniu 28 kwietnia 2023 Grupa nabyła spółkę prawa szwedzkiego o Rock finalem 2 AB (obecnie Betbygg Sverige AB). Spółka będzie realizować część kontraktów Grupy na terenie Szwecji. Grupa Pekabex była jak dotąd obecna na rynku szwedzkim jedynie w charakterze dostawcy i montażysty elementów prefabrykowanych. Nabycie spółki, która w swym portfelu posiada kontrakt na realizację inwestycji 154 mieszkań pod klucz stanowi wejście w nowy segment działalności na rynku szwedzkim, jakim jest generalne wykonawstwo i jest zgodne ze strategią Grupy Pekabex obejmującą m. in. zorientowanie na ekspansję zagraniczną i związaną z nią geograficzną dywersyfikacją źródeł przychodów.

Od wielu lat Grupa rozwija działalność i realizuje z powodzeniem kontrakty na rynku skandynawskim i niemieckim – na tym ostatnim w coraz większej skali. Obecnie udział przychodów z tych rynków stanowi 29 proc. w przychodach ogółem za trzy pierwsze kwartały 2023 roku.

### **Automatyzacja i cyfryzacja**

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 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.

W ramach obranej przez Zarząd strategii, w zakresie automatyzacji produkcji, w fabrykach Grupy funkcjonuje jednostka Pekabex Engineering dedykowana m. in. do zadań związanych z realizacją tej strategii. Zarząd Grupy uważa, że przyszłość należy do nowych technologii, dlatego w Pekabex Engineering są zatrudnieni wysokiej klasy specjaliści, których podstawowym aspektem pracy jest dążenie do usprawniania, ulepszania i doskonalenia procesów produkcyjnych, w oparciu o innowacyjne rozwiązania. Realizację procesów automatyzacji w Grupie wspomaga również spółka Rebuild Construction Automation sp. z o.o. Spółka jest dedykowana do realizacji innowacyjnych projektów, mających zaowocować powstaniem prototypów maszyn i urządzeń produkcyjnych, wykorzystywanych później w fabrykach Grupy. Nowa spółka łączy inżynierów specjalizujących się w automatyzacji oraz w pracach badawczo-rozwojowych, ze specjalistami w dziedzinie prefabrykacji. Zadania spółki wspierają automatyzację procesów produkcyjnych Grupy, co prowadzi do umocnienia pozycji Grupy Pekabex na rynku.

Dodatkowo, w ramach działu IT wydzielono sekcję dedykowaną wsparciu procesów automatyzacji i informatyzacji procesów przeprowadzanych w Grupie, kontynuowano także proces rozwoju systemu klasy ERP integrującego większość procesów w Grupie. W strukturach Grupy funkcjonuje od końca 2020 roku w pełni zautomatyzowany zakład produkcyjny Gdańsk II, który jest jedną z najnowocześniejszych tego typu fabryk w Europie. W zakładzie została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów typu „Filigran” oraz ścian.

W ramach optymalizacji procesów, w zakładach produkcyjnych Grupy funkcjonuje System Rejestracji Procesów Produkcyjnych, który mierzy procesy, dostarczając danych, które pozwalają wytypować obszary do doskonalenia i dalszej automatyzacji. Raportowanie produkcji jest wdrażane we wszystkich fabrykach Grupy, a dane pochodzące z raportów służą również ulepszeniu pracy w innych działach, takich jak Dział Realizacji, Dział Sprzedaży, czy Magazyn.

### **Innowacyjność technologiczna oraz produktowa**

Jak oceniają eksperci, innowacjami, dzięki którym budownictwo ma szansę na długoterminowy rozwój, są rozszerzona rzeczywistość i oprogramowanie dla sektora oraz systemy zarządzania danymi. Istotny wpływ na wzrost efektywności i produktywności firm budowlanych będzie miało modelowanie informacji o budowaniu (Building Information Modeling (BIM)), stanowiące podstawę dalszej digitalizacji realizowanych projektów. Cyfryzacja w branży nie powinna sprowadzać się wyłącznie do BIM, ale obejmować także digitalizację wszystkich łańcuchów procesowych. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Eksperci wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się stosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja. Grupa od lat prowadzi prace nad rozwojem technologii prefabrykacji i posiada własne Centrum Badawczo-Rozwojowe. Aby skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy montażowe łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Na przełomie 2019 i 2020 roku Grupa utworzyła w Gdańsku nowoczesne centrum usług projektowych (CUW – „Centrum Usług Wspólnych”) gdzie rozwijana jest działalność Grupy w zakresie usług projektowych dla betonowych elementów prefabrykowanych i konstrukcji modułowych, wykorzystywanych zarówno w budownictwie

przemysłowym, jak również w obiektach biurowych oraz budynkach mieszkalnych. 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.

W 2023 roku Grupa zakończyła prace badawczo-rozwojowe związane z podpisaną w 2021 roku umową na dofinansowanie w ramach Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji i rozpoczęła prace w tym zakresie. Projekt nosił tytuł „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji”. Projekt zakończył się z końcem września 2023 roku. Grupa zobowiązała się do zapewnienia trwałości efektów Projektu przez okres 5 lat od dnia zakończenia realizacji Projektu.

W 2023 roku Grupa kontynuuje prace w ramach w ramach prowadzonego projektu badawczo – rozwojowego z Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 w ramach Poddziałania 1.1.1. „Badania przemysłowe i prace rozwojowe realizowane przez przedsiębiorstwa” na realizację innowacyjnego projektu o nazwie „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania wykorzystującego algorytmu AI zaawansowanego systemu IT przeznaczonego do inteligentnego pomiaru i kontroli jakości w systemie produkcji i logistyki prefabrykatów betonowych zgodnie z koncepcją Przemysłu 4.0”. Umowa o dofinansowanie obejmująca realizację projektu została podpisana w dniu 25 maja 2023 roku. Projekt rozpoczął się z początkiem grudnia 2022 roku i potrwa do końca grudnia 2023 roku. Grupa podpisała umowę na dofinansowanie projektu.

#### **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 2022 oraz w 2023 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania finansowego działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji. Tym samym konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

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

Dzięki dywersyfikacji produktowej, segmentowej i geograficznej działalności operacyjnej, Grupa Kapitałowa nie odnotowała dotąd istotnych, negatywnych skutków sytuacji gospodarczej oprócz tych, których doświadczają wszystkie firmy z sektora budowlanego 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 finansowa Spółki i Grupy jest stabilna. Grupa posiada wysoki backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach (1 019 603 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec września 2023 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 127 397 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 189 745 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 208 202 tys. zł. Grupa posiada na dzień publikacji linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 967 012 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 284 444 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 30 września 2023 roku wyniosła 112 875 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 240 684 tys. zł z czego wykorzystanych było 125 415 tys. zł.

Jednocześnie sytuacja rynkowa jest niestabilna. 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 działanie, 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 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 31.12.2022
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>			
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
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	60 701	47 845	66 120
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,45	1,93	2,66
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,45	1,93	2,66

## 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”.

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 przeznacza 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
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	676 457	444 990	27 551	26 260	2 081	5 873	1 183 212
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%
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	795 202	425 559	27 038	-	2 422	5 314	1 255 535
Przychody ogółem	795 202	425 559	27 038	-	2 422	5 314	1 255 535
Wynik operacyjny segmentu	110 782	4 736	3 499	(1 518)	1 350	1 559	120 408
Rentowność operacyjna segmentu*	13,9%	1,1%	12,9%	-	55,7%	29,3%	9,6%
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	1 033 094	599 584	34 504	-	3 202	7 561	1 677 945
Przychody ogółem	1 033 094	599 584	34 504	-	3 202	7 561	1 677 945
Wynik operacyjny segmentu	145 001	20 630	3 300	(1 924)	1 749	2 511	171 268
Rentowność operacyjna segmentu*	14,00%	3,4%	9,6%	-	54,6%	33,2%	10,2%

\* 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 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Wynik operacyjny segmentów</b>	<b>134 853</b>	<b>120 408</b>	<b>171 268</b>
Korekty:			
Korekta kosztów segmentów	(155)	(1 429)	(2 013)
Korekta przychodów segmentów	-	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	8 587	2 897	5 282
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(53 431)	(52 152)	(74 523)
<b>Korekty razem</b>	<b>(44 999)</b>	<b>(50 684)</b>	<b>(71 254)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>89 854</b>	<b>69 724</b>	<b>100 013</b>
Przychody finansowe	4 793	5 374	3 481
Koszty finansowe (-)	(12 325)	(14 207)	(19 339)
Utrata wartości aktywów	(4 381)	-	(1 982)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>77 941</b>	<b>60 892</b>	<b>82 173</b>

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

	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 31.12.2022
Polska	816 944	921 982	1 233 829
Skandynawia	165 194	183 726	232 776
Niemcy	175 416	137 843	176 184
Pozostałe	25 658	11 983	35 156
<b>Ogółem</b>	<b>1 183 212</b>	<b>1 255 535</b>	<b>1 677 945</b>

## 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 2022 roku.

## 11. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2023		30.09.2022		31.12.2022	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>						
Pożyczki	36 905	36 905	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ***	448 382	448 382	311 076	311 076	304 571	304 571
Pochodne instrumenty finansowe **	5 890	5 890	7 717	7 717	5 438	5 438
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ***	127 397	127 397	149 559	149 559	119 495	119 495
<b>Zobowiązania:</b>						
Kredyty w rachunku kredytowym ***	131 387	131 387	120 876	120 876	94 492	94 492
Zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej*, ***	13 788	13 788	13 522	13 522	13 788	13 788
Kredyty w rachunku bieżącym ***	112 875	112 875	83 539	83 539	31 685	31 685
Pożyczki***	3 449	3 449	1 443	1 443	2 802	2 802
Dłużne papiery wartościowe ***	41 168	41 168	41 173	41 173	40 219	40 219
Zobowiązania leasingowe ***	28 263	28 263	23 786	23 786	23 807	23 807
Pochodne instrumenty finansowe **	-	-	1 667	1 667	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***	529 333	529 333	492 323	492 323	294 230	294 230

\* 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 2023 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 Pożyczki w aktywach ujęto pożyczkę udzieloną spółce spoza Grupy w wysokości 7 730 tys. EUR. Z dniem 10 marca 2023 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zawarła ze spółką Dafne 30 sp. z o.o. oraz ze spółką 7R Projekt 39 sp. z o.o. warunkową umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie parku logistycznego 7R City Park Gdańsk Airport 1 przy ul. Sądzińskiej w Gdańsku. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, jakim jest zawarcie przez Emitenta z Dafne 30 sp. z o.o. umowy sprzedaży 22 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o. („SPV”) stanowiących 22% kapitału zakładowego SPV.

Równocześnie zawarta została dodatkowa dokumentacja transakcyjna obejmująca w szczególności: (i) przedwstępną umowę sprzedaży 22 udziałów w SPV przez Dafne na rzecz Emitenta. Umowa ta zawarta została pod szeregim warunków zawieszających, w szczególności uzyskania zgody prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji. Umowa wygasa automatycznie w przypadku braku ziszczenia się warunków zawieszających w terminie 5 miesięcy od jej zawarcia; (ii) umowy pożyczek zawarte przez Emitenta z SPV oraz z 7R Development sp. z o.o. na łączną kwotę 7 730 tys. EUR, przy czym pożyczki zostały udzielone z przeznaczeniem na zapłatę faktur VAT wystawionych przez Pekabex BET S.A. działającą jako generalny wykonawca Inwestycji i będą uruchamiane wraz z nadejściem terminów wymagalności faktur VAT wystawianych przez generalnego wykonawcę. Pożyczki oprocentowane są na warunkach rynkowych i są zabezpieczone w szczególności poręczeniem 7R S.A. z siedzibą w Krakowie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. Pożyczki zostaną zwrócone wraz z odsetkami do dnia 10 marca 2025 roku, przy czym stają się natychmiast wymagalne w przypadku odstąpienia od umowy inwestycyjnej lub umowy przedwstępnej lub ich wygaśnięcia.



W pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” została zaprezentowana wartość netto kontraktów forward oraz IRS posiadanych przez Grupę i wycenianych na dzień 30 września 2023 roku.

Zgodnie z polityką Grupa ujęła wartość wycenianych w okresie 3 kwartałów 2023 roku kontraktów IRS w wysokości 1 772 tys. zł jako zmniejszenie kapitału własnego w skonsolidowanym sprawozdaniu z pozostałych całkowitych dochodów.

W trzech kwartałach 2023 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w walucie obcej BNP Paribas, PKO BP, Credit Agricole oraz Santander na łączną wartość 38 750 tys. euro.

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń i zgodnie z polityką ujęła część wycenianych w trzech kwartałach 2023 roku kontraktów forward w przychodach operacyjnych w wysokości 373 tys. zł (zmniejszenie przychodów operacyjnych, zgodnie z MSSF 15) i pozostałą część w wysokości 815 tys. zł (zwiększenie kapitału własnego) w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów.

Łączna wartość przedmiotu transakcji zabezpieczających ryzyko kursowe (kontrakty forward) na dzień bilansowy 30 września 2023 roku wyniosła 15 750 tys. euro.

## 12. Zapasy

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

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Materiały	73 115	97 294	96 301
Półprodukty i produkcja w toku	135 621	68 747	85 859
Wyroby gotowe	77 245	82 844	83 747
Towary	-	-	-
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>285 982</b>	<b>248 886</b>	265 907

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 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Stan na początek okresu	1 600	1 825	1 825
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	176	165	-
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-	(29)	(225)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 776</b>	<b>1 962</b>	<b>1 600</b>

Na dzień 30 września 2023 wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 30.09.2023	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - produkty	Zobowiązanie ujęte w bilansie w stosunku do zawartych umów	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	-	1 446	769	5	Po dniu bilansowym sprzedaż zakończono
Projekt Casa Baia - Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	39 472	-	13 906	1 022	Prace budowlane zakończone, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	19 497	-	10 236	6 211	Etap III z pozwoleniem na budowę, przewidywane zakończenie to III kwartał 2024
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	767	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	45 948	-	28 801	nie ma	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to II kwartał 2024 roku
Osiedle Neonowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	25 803	-	1 456	1 086	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to II kwartał 2024 roku
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	6 509	-	-	-	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to I kwartał 2024 roku
Projekt Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku	546	-	80	-	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie przygotowania realizacji – planowane rozpoczęcie budowy to II połowa 2024 roku
<b>Wartość razem przed włączeniami konsolidacyjnym</b>	<b>138 542</b>	<b>1 446</b>	<b>55 248</b>	<b>8 324</b>	
<b>Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2022</b>					
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	23 315	-	20 719	658	Inwestycja zakończona, uzyskano pozwolenie na użytkowanie
Projekt Casa Baia - Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	24 574	-	4 328	1 385	Pozwolenie na użytkowanie planowane na 2023 rok
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	7 582	-	3 981	4 041	Etap III z pozwoleniem na budowę, przewidywane zakończenie to III kwartał 2024
JA_SIELSKA etap V i VI w Poznaniu	500	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	13 189	-	11 828	-	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie realizacji – planowane zakończenie to II kwartał 2024 roku
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	6 897	-	250	745	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie realizacji – planowane zakończenie to II kwartał 2024 roku
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	5 811	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę. Planowane zakończenie inwestycji to II połowa 2024 roku
<b>Wartość razem przed włączeniami konsolidacyjnym</b>	<b>81 868</b>	<b>-</b>	<b>41 106</b>	<b>6 829</b>	

### 13. Odpisy aktualizujące wartość należności:

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Stan na początek okresu	19 629	15 859	15 859
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	15 307	9 520	10 374
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(10 680)	(6 140)	(6 604)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>24 256</b>	<b>19 238</b>	<b>19 629</b>

\* 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 2023 roku Grupa zwiększyła także odpis aktualizujący z tytułu utarty wartości aktywów, związany z wymagalnymi należnościami w wysokości 4 381 tys. zł.

### 14. Kapitał podstawowy

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

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:</b>			
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 14 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2022 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 30 czerwca 2023 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 31 lipca 2023 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 2023 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 1 269 tys. zł i uległa zmniejszeniu się o 7 922 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku (9 192 tys. zł).

### 17. Emisja i wykup papierów dłużnych

W prezentowanym okresie nie zostały wyemitowane bądź wykupione papiery dłużne.

### 18. Naruszenie postanowień umów (kredyty, pożyczki)

W prezentowanym okresie nie zostały naruszone postanowienia umów kredytowych.

## 19. Pozostałe rezerwy

Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 30 września 2023 roku wyniosła 5 441 tys. zł (31 grudnia 2022: 5 094 tys. zł) i została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów. Część rezerwy na sprawy sądowe w wysokości 1 900 tys. zł została rozwiązana, z powodu zamknięcia sprawy, i na dzień 30 września 2023 roku wartość rezerwy z tytułu spraw sądowych wyniosła 3 542 tys. zł. Rezerwy na świadczenia pracownicze wyniosły na dzień 30 września 1 244 tys. zł (31 grudnia 2022: 1 669 tys. zł). Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 30 września 2023 roku wynoszą łącznie 9 520 tys. zł i uległy zwiększeniu w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku, kiedy wyniosły 7 801 tys. zł, głównie ze względu wzrostu poziomu rezerw na naprawy gwarancyjne.

## 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:

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>Wobec pozostałych jednostek:</b>			
Poręczenie spłaty zobowiązań	134 743	13 601	12 501
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	409 860	392 174	399 652
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>544 603</b>	<b>405 775</b>	<b>412 153</b>

Łączna wartość poręczeń z tytułu zobowiązań handlowych udzielonych przez spółki z Grupy wyniosła 134 743 tys. zł na koniec września 2023 roku i dotyczy tylko i wyłącznie zobowiązań spółek z Grupy. Grupa nie poręcza za zobowiązania spółek nie wchodzących do Grupy Pekabex.

W drugim kwartale 2023 roku spółka Pekabex Bet S.A. poręczyła za spółkę Betbygg Sverige AB wartość realizowanego kontraktu w Szwecji. Wartość poręczenia wyniosła 100 351 tys. zł i zostało one wystawione z datą obowiązywania do dnia 28 lutego 2025 roku.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentom gwarancji bankowych oraz ubezpieczeniowych zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 30 września 2023 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 392 174 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 5% kapitałów własnych Grupy.

Wartość dostępnych w bankach limitów wielocelowych, łącznie z faktoringiem, wyniosła na dzień bilansowy 967 012 tys. zł, w tym wartość linii gwarancyjnych wyniosła 819 318 tys. zł. Wartość wystawionych gwarancji bankowych na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 284 445 tys. zł.

Oprócz tego Grupa posiada limity gwarancyjne udostępnione przez ubezpieczycieli i wartość linii na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 240 683 tys. zł. Wartość wystawionych w ramach linii gwarancji ubezpieczeniowych na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 125 415 tys. zł.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 24 857 tys. zł.

Wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych będących zabezpieczeniem dobrego wykonania oraz usunięcia wad i usterek umów z podwykonawcami wyniosła na dzień 30 września 2023 roku 16 641 tys. zł i była wyższa do wartości na dzień 31 grudnia 2022 roku, kiedy to wyniosła 11 179 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 2022 roku.

## 23. Akcjonariat

Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 30 września 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
<b>Stan na 30.09.2023</b>				
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%
<b>Razem</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 827</b>	<b>100%</b>

## 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 30.09.2023	Liczba głosów na WZA na dzień 30.09.2022	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2022
Robert Jędrzejewski (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%
Przemysław Borek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,67%	0,67%	0,67%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,37%	0,37%	0,37%
Tomasz Seremet (bezpośrednio) – Członek 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 2023 roku oraz po dniu bilansowym 30 września 2023 roku do dnia publikacji niniejszego raportu.

## 25. Działalność zaniechana

W okresie 9 miesięcy do 30 września 2023 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 powiązаны z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne niekonsolidowane oraz pozostałe podmioty powiązаны, do których Grupa zalicza podmioty gdzie występują powiązаны osobowe. W niniejszym sprawozdaniu Grupa wykazuje tylko te podmioty powiązаны, 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 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego*</b>			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**	2 306	2 474	3 611
Pozostałe świadczenia	34	38	52
<b>Razem</b>	<b>2 340</b>	<b>2 512</b>	<b>3 352</b>

\* 11 osób z Zarządów oraz 7 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 12 osób z Zarządów oraz Rad Nadzorczych, w tym Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczą usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały ujęte w tabeli przedstawiającej zakupy od jednostek powiązanych

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 31.12.2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>Sprzedaż do:</b>						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	1	1	-	-	1
Kluczowego personelu kierowniczego	67	-	4	1	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	1	574	574	657	1 624	1 624
<b>Razem</b>	<b>68</b>	<b>575</b>	<b>579</b>	<b>658</b>	<b>1 624</b>	<b>1 625</b>

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w 2022 roku przychody i należności dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Vivia Next sp. z o. o. w wysokości 574 tys. zł Należności od Vivia Next sp. z o. o. wyniosły na koniec okresu 657 tys. zł.

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

W 2022 roku członek Zarządu Spółki dominującej podpisał umowę rezerwacji lokalu w jednej z inwestycji realizowanych przez Grupę i wpłacił z tego tytułu 15 tys. zł. Dwaj członkowie zarządów jednostek zależnych zawarli umowy przedwstępne, na podstawie których wpłacili zaliczki na lokale łącznej w wysokości 511 tys. zł.

W 2022 roku osoby kluczowe w Grupie Pekabex objęły udziały w spółce Casa Baia. W trzecim kwartale 2023 roku udziały zostały wykupione w celu umorzenia.

	Wartość udziałów w Pekabex Casa Baia łącznie z agio	Wartość wykupu	Udział % w ogólnej liczbie udziałów
Piotr Taracha	1 000	1 127	3,8%
Piotr Witkowski	300	338	1,1%
Beata Żaczek	200	225	0,8%
Christophe Carion	100	113	0,4%
<b>Razem</b>	<b>1 600</b>	<b>1 803</b>	<b>6,1%</b>

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 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 31.12.2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>Zakup od:</b>						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	3 037	3 640	4 613	870	881	749
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	821	1 660	2 206	189	501	519
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście	2 232	3 053	4 744	470	659	400
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	28	28	28
<b>Razem</b>	<b>6 090</b>	<b>8 353</b>	<b>11 563</b>	<b>1 557</b>	<b>2 069</b>	<b>2 696</b>

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).

W okresie od 1 stycznia do dnia 30 września 2022 roku Grupa Kapitałowa otrzymała od jednostki powiązanej dwie pożyczki na warunkach rynkowych w łącznej wysokości 1 395 tys. zł. Wartość odsetek naliczonych na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 173 tys. zł.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa Kapitałowa udzieliła pożyczki spółce powiązanej w walucie EUR. Wartość bilansowa pożyczki na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 17 038 tys. zł. Pożyczka została opisana szczegółowo w nocie nr 11 niniejszego sprawozdania.

## 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 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 31.12.2022
Przychody z usług budowlanych początkowo ustalone w umowie	2 386 669	2 146 212	2 089 443
Zmiana przychodów z umowy	227 685	247 809	179 956
<b>łącznie kwota przychodów z umowy</b>	<b>2 614 354</b>	<b>2 394 021</b>	<b>2 269 399</b>
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 772 790	1 610 386	1 420 078
Koszty pozostające do realizacji umowy	666 536	653 820	713 393
<b>Szacunkowe łączne koszty umowy</b>	<b>2 439 326</b>	<b>2 264 206</b>	<b>2 133 471</b>
<b>Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:</b>	<b>175 029</b>	<b>129 814</b>	<b>135 928</b>
Zyski	226 692	180 314	181 500
Straty (-)	(51 664)	(50 500)	(45 572)

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 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 31.12.2022
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 778 928	1 612 719	1 420 088
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	174 770	119 806	114 341
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(51 063)	(43 376)	(40 478)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	1 902 635	1 689 148	1 493 952
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 846 266	1 555 697	1 423 235
<b>Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:</b>	<b>56 369</b>	<b>133 451</b>	<b>70 717</b>
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	120 775	167 869	113 668
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	64 406	34 417	42 951

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2022 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 55 507 tys. zł (41 097 tys. zł na dzień 31 grudnia 2022 roku). Wysoki poziom aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną w spółce niemieckiej związany jest ze specyfiką rynku niemieckiego gdzie spółka, do momentu zakończenia realizacji kontraktu, nie wystawia faktur sprzedaży.

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 2023 roku wyniosła 29 504 tys. zł natomiast na dzień 31 grudnia 2022 roku 38 194 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

W okresach objętych skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

	kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs w okresie
30 września 2023	4,6356	4,5773
30 września 2022	4,8698	4,6880
31 grudnia 2022	4,6899	4,6883

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

## 30. Pozostałe informacje i ujawnienia

### 30.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 31.12.2022
Amortyzacja	21 656	20 492	27 670
Świadczenia pracownicze	154 036	144 273	228 199
Zużycie materiałów i energii	320 863	474 374	583 707
Usługi obce	604 826	620 452	760 487
Podatki i opłaty	7 383	5 986	9 129
Pozostałe koszty rodzajowe	14 610	10 250	21 669
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>1 123 375</b>	<b>1 275 827</b>	<b>16 30 863</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 987	2 244	2 884
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(30 709)	(95 362)	(56 631)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(625)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>1 095 652</b>	<b>1 182 710</b>	<b>1 576 491</b>

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

Po dniu 30 września 2023 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	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>						
Przychody ze sprzedaży	17 263	14 271	22 165	3 772	3 044	4 728
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 646	8 151	13 307	2 107	1 739	2 838
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	46 261	9 687	22 030	10 107	2 066	4 699
Zysk (strata) netto	43 688	8 158	19 231	9 545	1 740	4 102
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	43 688	8 158	19 231	9 545	1 740	4 102
Zysk na akcję (PLN)	1,76	0,33	0,77	0,38	0,07	0,17
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,76	0,33	0,77	0,38	0,07	0,17
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X		4,5773	4,6880	4,6883
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności Operacyjnej	(8 979)	20 247	27 350	(1 962)	4 319	5 834
Środki pieniężne netto z działalności Inwestycyjnej	(2 296)	(2 902)	313	(502)	(619)	67
Środki pieniężne netto z działalności Finansowej	14 870	(27 820)	(37 316)	3 249	(5 934)	(7 959)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 595	(10 474)	(9 654)	785	(2 234)	(2 059)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5773	4,6880	4,6883
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>						
Aktywa	337 650	269 197	277 101	72 839	55 279	59 085
Zobowiązania długoterminowe	68 797	76 326	73 580	14 841	15 673	15 689
Zobowiązania krótkoterminowe	55 144	23 438	23 037	11 896	4 813	4 912
Kapitał własny	213 709	169 433	180 485	46 102	34 793	38 484
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	213 709	169 433	180 485	46 102	34 793	38 484
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,6356	4,8698	4,6899

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A.

<b>AKTYWA</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartości niematerialne	339	652
Rzeczowe aktywa trwałe	4 896	5 478
Nieruchomości inwestycyjne	82 009	81 798
Inwestycje w jednostkach zależnych	89 865	88 275
Należności i pożyczki	146 297	86 470
Pochodne instrumenty finansowe	3 517	3 841
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	241	342
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	652
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>327 164</b>	<b>266 857</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 047	5 291
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	390
Pożyczki	102	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	479	299
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 652	3 057
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>10 486</b>	<b>10 244</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>337 650</b>	<b>277 101</b>

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

PASYWA	30.09.2023	31.12.2022
<b>Kapitał własny</b>		
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	85 897	77 130
Zyski zatrzymane:	77 741	53 283
– zysk (strata) z lat ubiegłych	34 052	34 052
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	43 688	19 231
<b>Kapitał własny</b>	<b>213 709</b>	<b>180 485</b>
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	56 902	62 857
Zobowiązania leasingowe	400	244
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 495	10 479
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>68 797</b>	<b>73 580</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 728	12 689
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	20	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	45 461	9 109
Zobowiązania leasingowe	289	378
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	645	861
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	1
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>55 144</b>	<b>23 037</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>123 941</b>	<b>96 616</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>337 650</b>	<b>277 101</b>

## SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2023	od 01.07 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>6 670</b>	<b>4 881</b>	<b>17 263</b>	<b>14 271</b>
Przychody ze sprzedaży usług	6 670	4 881	17 263	14 271
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 284</b>	<b>1 298</b>	<b>3 872</b>	<b>3 178</b>
Koszt sprzedanych usług	1 284	1 298	3 872	3 178
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 386</b>	<b>3 583</b>	<b>13 392</b>	<b>11 093</b>
Koszty ogólnego zarządu	1 596	1 412	4 623	4 007
Pozostałe przychody operacyjne	18	84	1 109	1 278
Pozostałe koszty operacyjne	170	-	233	213
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 639</b>	<b>2 255</b>	<b>9 646</b>	<b>8 151</b>
Przychody finansowe	3 386	3 915	40 461	6 310
Koszty finansowe	2 346	2 641	3 846	4 774
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 679</b>	<b>3 529</b>	<b>46 261</b>	<b>9 687</b>
Podatek dochodowy	895	351	2 573	1 529
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>3 784</b>	<b>3 187</b>	<b>43 688</b>	<b>8 158</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(80)	661	(285)	1 494
– kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(80)	661	(285)	1 494
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3 705</b>	<b>3 838</b>	<b>43 403</b>	<b>9 652</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>				
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 705	3 838	43 403	9 652
– 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
<b>Saldo na dzień 01.01.2023 roku</b>	<b>24 826</b>	<b>25 245</b>	<b>77 130</b>	<b>53 283</b>	<b>180 485</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 30.09.2023 roku</b>					
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 179)	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	9 052	(9 052)	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 052</b>	<b>(19 231)</b>	<b>(10 179)</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku	-	-	-	43 688	43 688
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku	-	-	(285)	-	(285)
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(285)</b>	<b>43 688</b>	<b>43 403</b>
<b>Saldo na dzień 30.09.2023 roku</b>	<b>24 826</b>	<b>25 245</b>	<b>85 897</b>	<b>77 741</b>	<b>213 709</b>

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>24 826</b>	<b>25 245</b>	<b>61 986</b>	<b>52 689</b>	<b>164 746</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2022 roku</b>					
Wypłata dywidendy	-	-	-	(4 965)	(4 965)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	13 671	(13 671)	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13 671)</b>	<b>(18 636)</b>	<b>(4 965)</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku	-	-	-	19 231	19 231
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku	-	-	1 473	-	1 473
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 473</b>	<b>19 231</b>	<b>20 704</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2022 roku</b>	<b>24 826</b>	<b>25 245</b>	<b>77 130</b>	<b>53 283</b>	<b>180 485</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2023	od 01.07 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 679</b>	<b>3 529</b>	<b>46 261</b>	<b>9 687</b>
<b>Korekty:</b>				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	692	684	2 122	1 969
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	104	53	313	129
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	(7)	1	(28)	8
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(503)	-	63	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	603	1 119	(291)	1 629
Koszty odsetek	1 310	1 264	3 846	3 326
Przychody z odsetek i dywidend	249	(3 417)	(39 310)	(6 238)
Inne korekty	-	-	-	-
<b>Korekty razem</b>	<b>2 448</b>	<b>(297)</b>	<b>(33 286)</b>	<b>823</b>
Zmiana stanu należności	(3 097)	3 728	(15 724)	11 099
Zmiana stanu zobowiązań	(1 213)	1 290	(5 070)	1 283
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	373	375	(79)	(409)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(3 937)</b>	<b>5 393</b>	<b>(20 873)</b>	<b>11 973</b>
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	(2)	(1)	(11)
Zapłacony podatek dochodowy	-	(918)	(1 079)	(2 224)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>3 189</b>	<b>7 704</b>	<b>(8 979)</b>	<b>20 247</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	-	(54)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	631	(8)	(246)	(141)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(859)	(259)	(1 123)	(3 429)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(1)	-	(696)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	900	1 800	2 030	26 310
Pożyczki udzielone	(28 626)	(3 530)	(35 125)	(19 906)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(5 383)	-	(7 600)
Otrzymane odsetki	-	-	-	217
Otrzymane dywidendy	32 865	(4 000)	32 865	1 700
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>4 910</b>	<b>(11 380)</b>	<b>(2 296)</b>	<b>(2 902)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	(20 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	10 440	-	34 994	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(1 665)	(2 189)	(6 673)	(5 162)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(108)	(128)	(376)	(376)
Odsetki zapłacone	(342)	(290)	(2 896)	(2 282)
Dywidendy wypłacone	(10 179)	-	(10 179)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(1 854)</b>	<b>(2 606)</b>	<b>14 870</b>	<b>(27 820)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>6 245</b>	<b>(6 282)</b>	<b>3 595</b>	<b>(10 474)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	406	8 518	3 057	12 711
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>6 652</b>	<b>2 236</b>	<b>6 652</b>	<b>2 236</b>

## 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 2023 roku.

### 1. Zysk na akcję

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>			
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
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	43 688	8 158	19 231
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,76	0,33	0,77
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,76	0,33	0,77
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto	43 688	8 158	19 231
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,76	0,33	0,77
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,76	0,33	0,77

### 2. Inwestycje w jednostki zależne

Zmiany w ciągu okresu od 1 stycznia 2023 do 30 września 2023 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń-wrzesień 2023
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2021	100%	100%	7 519	1 572
Betbygg Sverige AB	15-08-2017	100%	100%	17	17
Razem				7 536	1 599

Wartość inwestycji zwiększyła się w związku z następującymi zmianami:

- podniesienie kapitału zakładowego Falkenseer Gärten FEA GmbH
- nabycie udziałów w spółce Betbygg Sverige AB co opisano w nocie nr 1.3 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które powodowałyby konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości inwestycji.



### 3. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Spółka prezentuje nieruchomości wynajmowane innym spółkom w Grupie kapitałowej oraz spółkom spoza Grupy. Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych nie uległa istotnej zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2022 roku.

### 4. 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 2023 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek które zmieniłyby 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	30.09.2023		31.12.2022	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>				
Pożyczki***	146 399	146 399	86 470	86 470
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***	2 047	2 047	4 121	4 121
Papiery dłużne***	1 207	1 207	1 207	1 207
Pochodne instrumenty finansowe **	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 652	6 652	3 057	3 057
<b>Zobowiązania:</b>				
Kredyty w rachunku kredytowym***	61 195	61 195	31 746	31 746
Dłużne papiery wartościowe***	41 168	41 168	40 219	40 219
Pochodne instrumenty finansowe**	-	-	-	-
Zobowiązania leasingowe***	689	689	622	622
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***	9 393	9 393	11 885	11 885

W pozycji Pożyczki spółka przedstawia pożyczki udzielone spółkom z Grupy kapitałowej, jak również spółce spoza Grupy. Z dniem 10 marca 2023 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zawarła ze spółką Dafne 30 sp. z o.o. oraz ze spółką 7R Projekt 39 sp. z o.o. warunkową umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie parku logistycznego 7R City Park Gdańsk Airport 1 przy ul. Sądzińskiej w Gdańsku. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, jakim jest zawarcie przez Emitenta z Dafne 30 sp. z o.o. umowy sprzedaży 22 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o. („SPV”) stanowiących 22% kapitału zakładowego SPV.

Umowy pożyczek zawarte przez Emitenta z SPV (spółka powiązana) oraz z 7R Development sp. z o.o. opiewały na łączną kwotę 7 730 tys. EUR, przy czym pożyczki zostały udzielone z przeznaczeniem na zapłatę faktur VAT wystawionych przez Pekabex BET S.A. działającą jako generalny wykonawca Inwestycji i zostały uruchomione wraz z nadejściem terminów wymagalności faktur VAT wystawianych przez generalnego wykonawcę. Pożyczki oprocentowane są na warunkach rynkowych i są zabezpieczone w szczególności poręczeniem 7R S.A. z siedzibą w Krakowie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. Pożyczki zostaną zwrócone wraz z odsetkami do dnia 10 marca 2025 roku, przy czym stają się natychmiast wymagalne w przypadku odstąpienia od umowy inwestycyjnej lub umowy przedwstępnej lub ich wygaśnięcia.

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.

## 5. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego*</b>			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 113	1 583	2 309
Pozostałe świadczenia	4	4	5
<b>Razem</b>	<b>1 117</b>	<b>1 597</b>	<b>2 314</b>

\*Dodatkowo, w 2023 oraz w 2022 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 „Zakup od Kluczowego personelu kierowniczego”

Spółka nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu pożyczek w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. W pierwszym półroczu 2023 roku Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W pierwszym półroczu 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 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 31.12.2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>Sprzedaż do:</b>						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	17 720	13 089	17 452	524	1 842	611
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>17 720</b>	<b>13 089</b>	<b>17 452</b>	<b>1 842</b>	<b>1 842</b>	<b>611</b>

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 31.12.2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>Zakup od:</b>						
Akcjonariuszy Spółki	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	1 526	281	1 974	1 810	252	2 171
Pozostałych podmiotów powiązanych	354	181	245	34	24	31
<b>Razem</b>	<b>1 880</b>	<b>462</b>	<b>2 219</b>	<b>1 844</b>	<b>255</b>	<b>2 202</b>

Niezależnie od powyższych transakcji Spółka wykazała przychód z działalności finansowej w wysokości 4 000 tys. zł z tytułu uchwalonej dywidendy w trzech kwartałach 2023 roku od spółki zależnej Pekabex Pref S.A., 28 000 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki Pekabex Bet S.A. oraz 865 tys. zł z tyt. dywidendy od spółki Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. Przychód z tytułu dywidend w okresie trzech kwartałów 2022 roku wyniósł 1 700 zł.

	30.09.2023		30.09.2022		31.12.2022	
	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem
<b>Pożyczki udzielone:</b>						
Akcjonariusze Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostkom zależnym	19 330	109 494	19 906	81 954	23 431	86 470
Pozostałym podmiotom powiązanym*	17 038	17 038	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>36 368</b>	<b>126 532</b>	<b>19 906</b>	<b>81 954</b>	<b>23 431</b>	<b>86 470</b>

\*Pożyczka opisana szerzej w notcie nr 4 niniejszego jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego

## 6. 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 2023 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 23 listopada 2023 roku.

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

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