



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

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2025 ROKU**

ZAWIERAJĄCY:

1. Kwartalne 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. Kwartalne 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
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU.....	6
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ)	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.).....	11
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	12
WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.	53
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	54
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.).....	55
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU.....	56
SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	56
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	57
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	58
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.).....	59
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PEKABEX S.A.	60
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	63

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

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
	PLN			EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	408 474	324 570	1 728 162	97 609	75 113	401 510
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 944	15 801	65 079	1 420	3 657	15 120
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 967	11 226	45 983	470	2 598	10 683
Zysk (strata) netto	2 253	9 422	40 929	538	2 181	9 509
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 171	10 443	37 087	519	2 417	8 617
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,09	0,42	1,49	0,02	0,10	0,35
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,09	0,42	1,49	0,02	0,10	0,35
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1848	4,3211	4,3042
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(31 646)	(6 866)	128 552	(7 562)	(1 589)	29 867
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 759)	(17 711)	12 645	(898)	(4 099)	2 938
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(19 471)	12 185	(146 114)	(4 653)	2 820	(33 947)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(54 876)	(12 392)	(4 917)	(13 113)	(2 868)	(1 142)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1848	4,3211	4,3042
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	1 419 581	1 531 811	1 455 139	339 296	356 161	340 543
Zobowiązania długoterminowe	169 821	220 125	170 578	40 589	51 181	39 920
Zobowiązania krótkoterminowe	695 491	780 553	731 918	166 230	181 486	171 289
Kapitał własny	554 268	531 134	552 642	132 476	123 494	129 334
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	527 875	509 688	526 332	126 168	118 507	123 176
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,1839	4,3009	4,2730

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	25 239	25 239	25 239
Wartości niematerialne	8 134	8 157	7 871
Rzeczowe aktywa trwałe	406 710	398 544	397 715
Nieruchomości inwestycyjne	11 748	24 523	11 827
Inwestycje w jednostkach zależnych	355	290	285
Należności i pożyczki	1 927	41 916	424
Pochodne instrumenty finansowe	1 571	3 647	1 974
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	10 054	5 212	9 848
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 079	2 358	2 192
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Aktywa trwałe	467 818	509 886	457 375
Aktywa obrotowe			
Zapasy	337 417	367 924	341 530
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	141 447	111 868	99 795
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	274 849	308 426	305 207
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13 573	6 574	12 408
Pożyczki	21 825	20 222	21 397
Pochodne instrumenty finansowe	3 748	1 655	3 369
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 984	9 926	11 261
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	147 921	195 331	202 797
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe	951 763	1 021 926	997 764
Aktywa razem	1 419 581	1 531 811	1 455 139

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	24 826	24 826	24 826
Akcje własne (-)	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	(43)	408	585
Zyski zatrzymane	477 847	459 211	475 676
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	527 875	509 688	526 332
Udziały mniejszości niedające kontroli	26 393	21 445	26 310
Kapitał własny	554 268	531 134	552 642
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	96 856	132 364	100 431
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	12 563	12 783	12 563
Leasing	16 154	13 957	12 601
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	41 874	53 670	38 508
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 591	6 554	2 707
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	768	782	768
Pozostałe rezerwy długoterminowe	15	15	15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	2 986
Zobowiązania długoterminowe	169 821	220 125	170 578
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	29 067	33 020	35 008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	425 046	405 622	451 698
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	658	3 139	2 687
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	175 982	263 470	182 104
Leasing	19 419	12 482	11 935
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31 366	38 736	27 870
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13 952	24 083	19 487
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	1	1 129
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	695 491	780 553	731 918
Zobowiązania razem	865 313	1 000 678	902 497
Pasywa razem	1 419 581	1 531 811	1 455 139

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	408 474	324 570	1 728 162
Koszt własny sprzedaży	376 286	282 870	1 555 981
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	32 188	41 700	172 181
Koszty sprzedaży	16 415	12 523	69 618
Koszty ogólnego zarządu	14 560	14 724	58 365
Pozostałe przychody operacyjne	5 163	1 363	23 098
Pozostałe koszty operacyjne	432	15	2 217
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 944	15 801	65 079
Przychody finansowe	1 228	2 325	11 277
Koszty finansowe	5 205	6 900	28 408
Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych	-	-	1 966
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 967	11 226	45 983
Podatek dochodowy	(286)	1 804	5 054
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 253	9 422	40 929
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) netto	2 253	9 422	40 929
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 171	10 443	37 087
- podmiotom niekontrolującym	82	(1 020)	3 842

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

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Z działalności kontynuowanej			
Podstawowy	0,09	0,42	1,49
Rozwodniony	0,09	0,42	1,49
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy	0,09	0,42	1,49
Rozwodniony	0,09	0,42	1,49

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk (strata) netto	2 253	9 422	40 929
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego			
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego			
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	460	(17)	417
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(1 144)	(199)	(455)
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego –sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(684)	(216)	(38)
Całkowite dochody	1 569	9 206	40 891
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 487	10 464	37 049
- podmiotom niekontrolującym	82	(1 258)	3 842

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
Saldo na dzień 01.01.2025 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	585	475 676	526 332	26 310	552 642
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 roku	-	-	-	-	2 171	2 171	82	2 253
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 roku	-	-	-	(628)	-	(628)	-	(628)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(628)	2 171	1 543	0	1 625
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	(628)	2 171	1 543	82	1 625
Saldo na dzień 31.03.2025 roku	24 826	-	25 245	(43)	477 847	527 875	26 393	554 268

	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		
Saldo na dzień 01.01.2024 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	624	448 768	499 463	22 465	521 928
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 roku	-	-	-	-	10 443	10 443	(1 020)	9 422
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 roku	-	-	-	(216)	-	(216)	-	(216)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(216)	10 443	10 226	(1 020)	9 206
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	(216)	10 443	10 226	(1 020)	9 206
Saldo na dzień 31.03.2024 roku	24 826	-	25 245	408	459 211	509 689	21 445	531 134

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały mniejszości nieudające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2024 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	624	448 768	499 463	22 465	521 928
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2024 roku								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	3	3
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)	-	(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku	-	-	-	-	37 087	37 087	3 842	40 929
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku	-	-	-	(39)	-	(39)	-	(39)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(39)	37 087	37 048	3 842	40 890
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	(39)	26 908	26 869	3 845	30 714
Saldo na dzień 31.12.2024 roku	24 826	-	25 245	585	475 676	526 332	26 310	552 642

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 967	11 226	45 983
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	7 426	7 734	30 949
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	8	1 436	652
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	130	11	776
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	4	592	(720)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(323)	(448)	252
Koszty odsetek	6 281	2 605	33 041
Przychody z odsetek i dywidend	-	(2 732)	(5 593)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-	-
Zysk na okazijnym nabyciu spółki zależnej	-	-	-
Inne korekty	18	(724)	(221)
Korekty razem	13 544	8 472	59 136
Zmiana stanu zapasów	4 740	(26 719)	11 421
Zmiana stanu należności	29 762	17 010	20 010
Zmiana stanu zobowiązań	(20 909)	(474)	6 366
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(9 260)	(3 386)	(3 672)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(47 593)	(8 859)	5 532
Zmiany w kapitale obrotowym	(43 259)	(22 428)	39 656
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(16)	(30)	(77)
Zapłacony podatek dochodowy	(3 882)	(4 106)	(16 145)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(31 646)	(6 866)	128 552

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(831)	(101)	(1 687)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 909)	(6 148)	(17 389)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	140	4 155
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(19)	7	(227)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-	44 040
Pożyczki udzielone	-	(10 798)	(10 798)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(812)	(5 448)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 759)	(17 711)	12 645
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	10 000	23 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	5 766	17 461	104 360
Spłaty kredytów i pożyczek	(17 482)	(5 886)	(217 848)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(3 519)	(2 997)	(13 890)
Odsetki zapłacone	(4 236)	(6 394)	(31 558)
Dywidendy wypłacone	-	-	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(19 471)	12 185	(146 114)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(54 876)	(12 392)	(4 917)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	202 797	207 723	207 714
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	2	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	147 921	195 331	202 797

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
- Tomasz Seremet - Wiceprezes Zarządu

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy wchodził:

- Piotr Taracha, Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Pawlak, 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:

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

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 konsolidowane metodą pełną:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.03.2025	31.12.2024
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
<i>Pekabex Bet S.A. Filial</i>	<i>Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja</i>	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
<i>Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen</i>	<i>Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania</i>	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Betbygg Sverige AB	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100 %	100 %
PGU GmbH	c/o 3T.LAW, Oberländer Ufer 154a, 50968 Köln	100 %	100 %
Pekabex Construction Ltd	Ealing Cross, 1st Floor, 85 Uxbridge Road, London, W5 5TH, UK	100 %	100 %
Pekabex Pref S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
<i>Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy</i>	<i>Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy</i>	Oddział Pekabex Pref	Oddział Pekabex Pref
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	Poł. z Pekabex SA	Poł. z Pekabex SA
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	95 %
Pekabex Development sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Pekabex Łacina sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Revital Operator Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	51 %	51 %
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Urban Property Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Drewnicka Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.**	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	0 %	0 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	90 %	90 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Milczańska XX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XXI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XXII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Green Logistic Development Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Hansen Home Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	70 %	70 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52 %	52 %
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50 %	50 %
Falkenseer Garten FEA GmbH	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100 %	100 %
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %
FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %

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

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

Nowe spółki w Grupie

Z dniem 14 marca 2025 roku, została utworzona spółka **Pekabex Inwestycje XXI sp. z o.o.**. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. (98 udziałów) oraz Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (2 udziały) 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 7 maja 2025 roku.

Z dniem 14 marca 2025 roku, została utworzona spółka **Pekabex Inwestycje XXII sp. z o.o.**. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. (98 udziałów) oraz Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (2 udziały) 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 25 kwietnia 2025 roku.

Po dni bilansowym, z dniem 12 maja 2025 roku została utworzona spółka **Pekabex Bielsko sp. z o.o.**. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją inwestycji polegającej na budowie nowej hali produkcyjnej dla Grupy Kapitałowej w Bielsku Białej. Spółka nie została zarejestrowana do dnia publikacji w KRS.

Po dni bilansowym, z dniem 14 maja 2025 roku została utworzona spółka **Pekabex Smolna sp. z o.o.**. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. 34% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Pozostałe udziały pozostają poza kontrolą Grupy Kapitałowej. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 21 maja 2025 roku.

Zmiana w strukturze Grupy - segment deweloperski

Z dniem 10 grudnia 2024 roku zawarte zostały umowy sprzedaży udziałów w spółkach z segmentu deweloperskiego Pekabex Łacina sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o., Pekabex Drewnicka sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o., Pekabex Milczańska sp. z o.o., na podstawie których Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. Korporacja dokonała sprzedaży całości udziałów na rzecz spółki zależnej Pekabex Development Sp. z o.o. Rejestracja sprzedaży w KRS nastąpiła w pierwszym kwartale 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszy raport kwartalny zawiera śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. oraz śródroczne jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Pekabex S.A. i obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku oraz dane porównawcze. Sporządzony został zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego. Prezentowany raport kwartalny nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejszy raport kwartalny należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2024.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego raportu kwartalnego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Sprawozdania finansowe jednostek i oddziałów zagranicznych przeliczane są dla celów konsolidacji na walutę polską według zasad rachunkowości Spółki i Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. oraz śródroczne jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Pekabex S.A. zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu kwartalnego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę oraz spółki wchodzące w skład Grupy.

2.2. Zasady rachunkowości

W śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupa stosowała te same zasady rachunkowości i metody obliczeniowe jak w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2025 roku:

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmiany kursów walut obcych: Brak wymienialności (opublikowany 15 sierpnia 2023 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później;

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd uznał, że zmiany wynikające z powyższych zapisów nie mają wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej:

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (opublikowany 9 kwietnia 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19 Spółki zależne bez publicznej odpowiedzialności: ujawnianie informacji (opublikowany 9 maja 2024) do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych (wydany 30 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od natury (wydany 18 grudnia 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.
- Tom 11 corocznych ulepszeń do MSR/MSSF (wydany 18 lipca 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje. Grupa jest w trakcie analizy czy zmiany będą miały wpływ na sprawozdania finansowe Grupy.

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, stosowanych podczas sporządzania niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

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 pierwszym kwartale 2025 roku

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

				zmiana %	Zmiana wartościowa
	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024	31.03.2025 vs 31.03.2024	31.03.2025 vs 31.03.2024
EBIT [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej)	5 944	15 801	65 079	(62,38%)	(9 857)
EBITDA [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)	13 370	23 534	96 028	(43,19%)	(10 164)
Wskaźniki rentowności:					
Rentowność majątku (wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)	2,38%	3,45%	2,81%		
Rentowność kapitałów własnych (wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)	6,09%	9,95%	7,41%		
Rentowność netto sprzedaży (wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)	0,55%	2,90%	2,37%		
Wskaźniki płynności:					
Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)	1,37	1,31	1,36		
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	1,64	1,53	1,61		
Pozostałe istotne:					
Dług netto (suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	160 490	226 942	104 274		
EBITDA LTM (EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)	85 864	120 125	96 028		
Wskaźnik długu netto do EBITDA LTM (Długu netto / EBITDA LTM)	1,87	1,89	1,09		
Współczynnik finansowy (kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)	0,39	0,35	0,38		

* do wartości zobowiązań finansowych nie wlicza się wartość wyceny instrumentów pochodnych oraz wartość zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej z PFR

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	zmiana % do 31.03.2024	zmiana wartościowa do 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	408 474	324 570	25,85%	83 904
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	5 944	15 801	(62,38%)	(9 857)
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (%)	1,46%	4,87%	spadek o 3,41 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 967	11 226	(82,48%)	(9 259)
Zysk (strata) netto	2 253	9 422	(76,09%)	(7 169)
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	0,55%	2,90%	spadek o 2,35 p.p.	-
EBITDA	13 370	23 534	(43,19%)	(10 164)
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	3,27%	7,25%	spadek o 3,98 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane

	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.12.2024	zmiana wartościowa do 31.03.2024	zmiana % do 31.03.2024	zmiana wartościowa do 31.12.2024	zmiana % do 31.12.2024
Aktywa	1 419 581	1 531 811	1 455 139	(112 230)	(7,33%)	(35 558)	(2,44%)
Aktywa obrotowe	951 763	1 021 926	997 764	(70 162)	(6,87%)	(46 001)	(4,61%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	147 921	195 331	202 797	(47 410)	(24,27%)	(54 876)	(27,06%)
Aktywa trwałe	467 818	509 886	457 375	(42 068)	(8,25%)	10 443	2,28%
Zobowiązania długoterminowe	169 821	220 125	170 579	(50 303)	(22,85%)	(758)	(0,44%)
Zobowiązania krótkoterminowe	695 491	780 553	731 918	(85 061)	(10,90%)	(36 427)	(4,98%)
Kapitał własny	554 268	531 134	552 642	23 134	4,36%	1 626	0,29%

Wielkość produkcji w zakładach Grupy w okresie styczeń – marzec w latach 2021 - 2025	01- 03.2021	01- 03.2022	01- 03.2023	01- 03.2024	01- 03.2025
Wielkość produkcji w tys. m ³	56 737,3	68 361,6	57 544,5	44 260,6	47 919,9

Produkcja zrealizowana od stycznia do marca 2025 roku była większa w pierwszym kwartale 2025 roku niż w porównywalnym okresie 2024 roku i wyniosła 47 919,9 m³ podczas gdy w analogicznym okresie 2024 roku wyniosła 44 260,6 m³.

Przychody ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2025 roku wyniosły 408 474 tys. zł i były wyższe o 25,85 proc. w porównaniu do pierwszego kwartału 2024 roku. Wzrost przychodów dotyczy głównych segmentów działalności Grupy; segmentu realizacja kontraktów – prefabrykacja (wzrost o 45 492 tys. zł) oraz segmentu realizacja kontraktów – usługi budowlane (wzrost o 26 431 tys. zł).

Wynik EBITDA za 3 miesiące 2025 roku wyniósł 13 370 tys. zł i był niższy o 10 164 tys. zł (43,19 proc.) od wyniku EBITDA osiągniętego za 3 miesiące 2024 roku. Jednocześnie rentowność działalności Grupy, w tym na poziomie EBITDA, spadła o 3,98 p.p. Na wyniki Grupy Kapitałowej osiągnięte w pierwszym kwartale 2025 wpływ miały czynniki omówione poniżej.

Rok 2024 i 2025 jest trudny dla branży budowlanej, ze względu na ograniczoną liczbę kontraktów na rynku polskim i europejskim. Ograniczona podaż kontraktów powoduje presję na marżę uzyskiwaną na kontraktach. Wysoka wciąż inflacja, stopy procentowe oraz zmieniające się czynniki geopolityczne nie wpływają pozytywnie na ożywienie nastrojów inwestycyjnych w sektorze budowlanym gospodarki. Mając na uwadze specyfikę realizowanych kontraktów, jak również segmenty, w których Grupa działa (np. segment deweloperski) wyniki Grupy należy rozpatrywać w perspektywie długoterminowej, a nie kwartalnej.

Koszty materiałów

Po okresie znacznych zawirowań cenowych, cena pręta zbrojeniowego ukształtowała się na poziomie około 2,80 – 3,00 zł/kg w 2024 roku oraz pierwszym kwartale 2025 roku.

Ceny materiałów izolacyjnych pozostawały na stabilnym poziomie w pierwszym kwartale 2025 roku. Ogólna dostępność materiałów w sektorze izolacji pozostaje dobra.

Bardzo istotnym materiałem w produkcji prefabrykatów betonowych jest sklejka, którą stosuje się do wytwarzania form. Na początku roku 2024 sklejka utrzymywała niskie ceny; pod koniec I kwartału 2024 ceny wzrosły o ok 15%. z uwagi na utrudnienia związane z eksportem tego surowca z Kazachstanu i wzrost kosztów morskich przy transporcie z Chin. W drugim kwartale 2024 roku ceny sklejki wzrosły o kolejne 6%, mimo poprawy dostępności. W 4 kwartale 2024 UE zdecydowała o nałożeniu ceł antydumpingowych z uwagi na import sklejki rosyjskiej przez m.in. Chiny, co spowodowało dalszy wzrost cen. W pierwszym kwartale 2025 roku ceny sklejki w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie, porównywalnym do 4 kwartału 2024 roku.. Szacuje się, że w 2025 ceny mogą nadal rosnąć, głównie z powodu zwiększonych kosztów produkcji, niskiej podaży surowca i rosnącego zapotrzebowania w budownictwie energooszczędnym. Niektórzy eksperci uważają jednak, że w drugiej połowie roku nastąpi stabilizacja rynku.

Cena cementów w 2024 roku pozostała stabilna, podobnie jak ceny chemii budowlanej. Natomiast ceny kruszyw wzrosły o ok 5% w 2024 roku, co było spowodowane brakiem dostępności kruszywa na rynku. W 2025 roku oczekuje się nieznacznego wzrostu cen cementu w Polsce; eksperci prognozują wzrost w przedziale 3-5%.

Koszty nośników energii

Zarząd monitoruje rynki kluczowych dla produkcji surowców i materiałów, a także nośników energii. Grupa realizuje politykę, która ma na celu minimalizację niekorzystnych skutków zmienności cen. Prowadzone są rozmowy z kluczowymi dostawcami Grupy, takimi jak cementownie (których ceny produktów są bardzo wrażliwe na zmiany cen energii) czy dostawcy gazu i energii, w celu zapoznania się z ich polityką ochrony dostaw oraz kontraktacji cen na kolejne okresy. Ceny gazu w 2024 spadły. Grupa dokonywała większość swoich zakupów gazu w tym okresie na rynku RDN (Rynek Dnia Następnego – SPOT), gdzie zakup energii następuje po hurtowych cenach aktualnie notowanych na Towarowej Giełdzie Energii. Rynek RDN jest na tyle korzystny, że umożliwia zakup energii elektrycznej jako połączenia „energii czarnej” oraz energii uzyskiwanej z OZE (Odnawialne Źródła Energii). Im większy jest udział energii odnawialnej w miksie energii (PSE) tym cena jest niższa dla kupującego.

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

Koszty robocizny

W 2024 roku koszty robocizny w polskim sektorze budowlanym wykazywały tendencję wzrostową, co miało istotny wpływ na całkowite koszty inwestycji budowlanych. Na rynku odczuwalna była i nadal jest presja na wzrost wynagrodzeń pracowników. Główną przyczyną tego stanu była utrzymująca się od miesięcy wysoka inflacja, wskutek czego koszty utrzymania gospodarstwa domowego uległy podwyższeniu. W 2024 roku nastąpiły dwie podwyżki płacy minimalnej, a 1 stycznia 2025 roku kolejna, w związku z czym wzrosła do poziomu 4 666 zł brutto w pierwszym kwartale 2025 roku. Wzrost minimalnego wynagrodzenia wiąże się nie tylko ze wzrostem kosztów zatrudnienia osób zarabiających najmniej, ale również generuje dodatkowe koszty związane z powstaniem presji płacowej ze strony innych pracowników, których wynagrodzenie staje się mało atrakcyjne w stosunku do minimalnej płacy. W efekcie wzrost najniższej stawki wpływa na całą siatkę płac w firmach i dużo wyższe koszty prowadzenia działalności dla przedsiębiorstw. Wiele branż, również branża budowlana sygnalizuje, że jednym z najbardziej negatywnych czynników wpływających na wyniki finansowe firm są rosnące koszty zatrudnienia.

Koszty podwykonawców

Niepewność sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej nasiliła niepewność i ograniczyła aktywność inwestorów. Sytuacja ta spowodowała, że zapotrzebowanie na pracowników w branży budowlanej spadło. Jednakże, poziom cen materiałów, koszty energii, a przede wszystkim koszty robocizny sprawiają, że dynamika spadku ceny usług podwykonawczych – mimo zwiększonej dostępności - jest mniejsza. Trudna sytuacja w branży budowlanej związana przede wszystkim z brakiem nowych inwestycji spowodowała zwiększenie upadłość firm działających na tym rynku, przede wszystkim tych z segmentu MŚP.

Koszty logistyczne / transportu

O kondycji sektora TSL (transport, spedycja i logistyka) decyduje szereg czynników m.in. dynamika PKB, inflacja, ceny paliw, dostęp do finansowania, a także sytuacja geopolityczna. Branża borykała się w ubiegłym roku ze spadkiem popytu, rosnącymi kosztami i problemami z płynnością finansową. 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 przekłada się na wzrost cen świadczonych usług transportowych. Dodatkowo, rynek transportu drogowego przeżywa okres zmian w obszarze rozliczania czasu pracy kierowców, jaki i automatyzacji procesów wewnątrz firm transportowych. Prognozy ekspertów przewidują, że spowolnienie gospodarcze w Europie przełoży się w najbliższych latach na zmniejszenie się wartości rynku przewoźników drogowych.

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

Perspektywa dla gospodarki i Grupy Kapitałowej na kolejne kwartały

Branża budowlana jest silnie powiązana z koniunkturą gospodarczą, dlatego zmienności czynników o charakterze popytowym i podażowym sprawia, że skłonność inwestorów do podejmowania ryzyka inwestycyjnego zmalała. Pomimo poprawy odczytów wskaźników makroekonomicznych w 2024 roku nadal wśród inwestorów panuje duża ostrożność, która jest również powiązana z wciąż wysokimi kosztami finansowania inwestycji, które są skorelowane z wysokimi stopami procentowymi NBP. To co dodatkowo negatywnie wpływa na branżę, to trwająca za naszą wschodnią granicą wojna oraz ogólna sytuacja geopolityczna, która niesie za sobą szereg trudnych do przewidzenia ryzyk. Najpoważniejszym z nich dla Polski jest ryzyko eskalacji wojny w Ukrainie lub rozszerzenie się jej na inne terytoria, które jest czynnikiem brany pod uwagę przy decyzjach o lokowaniu kapitału w Polsce.

W perspektywie krótkoterminowej, spodziewane jest pobudzenie inwestycji ze środków z KPO. Rewizja Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) przez Komisję Europejską zakończyła się dla Polski pozytywnie. Jednakże, przedłużające się procedury weryfikacji zadeklarowanych przez Polskę zmian sprawiły, że decyzję o przyznaniu środków na poszczególne inwestycje został odłożony w czasie. Oznacza to, że środki wydatkowane z KPO będą miały realne przełożenie na gospodarkę dopiero pod koniec 2025 i w 2026 roku, gdy napływ środków i ich potencjał do wzmocnienia inwestycji będą największe.

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

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

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

Duży wpływ na poziom liczby projektów budowlanych ma segment deweloperski. W ocenie Zarządu Grupy, budownictwo mieszkaniowe modułowe – prefabrykowane pozwala rozwiązać problem wysokich kosztów finansowania i robocizny, z którym borykają się obecnie deweloperzy, ponieważ pozwala na znaczne skrócenie czasu budowy i wyeliminowanie prac wykonywanych manualnie np. tynkowanie a przez to płynniejsze uruchamianie projektów i uzupełnianie oferty w odpowiedzi na popyt na rynku pierwotnym. Grupa intensywnie rozwija linię biznesową związaną z realizacją działalności deweloperskiej własnych inwestycji pozyskując nowe grunty i rozpoczynając nowe projekty.

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

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 pierwszym kwartale 2025 roku tj. do dnia 31 marca 2025 roku oraz od dnia 1 kwietnia 2025 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.

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
10 stycznia 2025	Trans Gourment Polska Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest nadbudowa 5 kondygnacji biurowych na magazynie HoReCa Poznań	2%	PLN
23 stycznia 2025	TOMS POLSKA Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa zakładu produkcyjnego z funkcją biurową, usługami wraz z parkingiem i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Nowa Sól	7%	PLN
14 lutego 2025	PDC INDUSTRIAL CENTER 289 Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest Projekt Apart Hotel na nieruchomości położonej w Warszawie	7%	PLN
26 marca 2025	PORR GmbH & Co KGaA	Przedmiotem umowy jest produkcja, dostawa i montaż elementów prefabrykowanych	2%	EUR
15 kwietnia 2025	Lunds Kommun Fastighets AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie trzech budynków wielorodzinnych	7%	SEK
28 kwietnia 2025	MDR Sochaczew sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą, w tym z siecią elektroenergetyczną, ciepłą, wodną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz teletechniczną wraz z przyłączami oraz wewnętrznym układem, w tym ze zjazdami w Sochaczewie przy ul. Osiedle Kolejowe	2%	PLN
28 kwietnia 2025	MDR Sochaczew sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą, w tym z siecią elektroenergetyczną, ciepłą, wodną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz teletechniczną wraz z przyłączami oraz wewnętrznym układem, w tym ze zjazdami w Sochaczewie przy ul. Łuszczewskich	3%	PLN
5 maja 2025	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie hali logistycznej DC 1 P3 Bydgoszcz Park wraz z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą.	3%	PLN
23 maja 2025	Weerts Logistic Park XLIII GmbH	Przedmiotem umowy jest budowa końcowej linii montażowej na lotnisku w Lipsku/Halle	3%	EUR

* do 24 kwietnia 2025 roku wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2023 roku, po tej dacie wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2024 roku.

3.3. Pozostałe istotne umowy w okresie sprawozdawczym oraz po dacie bilansowej

Umowy na dofinansowanie projektów badawczo - rozwojowych

Po dniu bilansowym, z dnia 12 maja 2025 roku, Grupa podpisała umowę na dofinansowanie przedsięwzięcia: „Zwiększenie zgodnie z koncepcją Przemysłu 4.0 zdolności produkcyjnych Pekabex Bet S.A. poprzez uruchomienie zautomatyzowanej, zrobotyzowanej i zintegrowanej z cyfrowymi procesami zarządzania produkcją linii wytwarzania ścian prefabrykowanych w zakładzie w Bielsku-Białej” do złożonego i zaakceptowanego wniosku w ramach inwestycji A.2.1.1 pn. „Inwestycje wspierające robotyzację i cyfryzację w przedsiębiorstwach” Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności ze Skarbem Państwa – Ministerstwem Aktywów Państwowych.

Planowana wartość inwestycji, zgodnie z podpisaną umową, wynosi 41 073 tys. zł netto, wartość kosztów kwalifikowanych w ramach projektu wynosi 38 878 tys. zł, natomiast planowana wartość dofinansowania przekracza 15 551 tys. zł.

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

Inwestycje deweloperskie realizowane przez Grupę powstają z elementów prefabrykowanych. Elementy konstrukcyjne nadziemna – ściany oraz stropy – produkowane są w fabrykach należących do Grupy Pekabex. Szybki montaż obiektów w technologii nowoczesnej prefabrykacji skraca budowę o około 30%. Generalnym wykonawcą inwestycji jest dział generalnego wykonawstwa Grupy 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.

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

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

W październiku 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę kolejnego etapu, którego budowa rozpoczęła się w styczniu 2025 roku. W realizowanym etapie powstanie ponad 140 jednostek mieszkalnych oraz podziemna hala garażowa. Aktualnie Grupa ubiega się o uzyskanie pozwolenia na budowę ostatnich dwóch etapów inwestycji, w których powstanie odpowiednio około 130 i 120 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 11 500 m². Przewiduje się estetyczne oraz komunikacyjne połączenie wszystkich projektowanych zadań inwestycyjnych. W ramach współpracy z miastem uzgodniono również partycypację przy przebudowie układu drogowego ul. Jasielskiej, w tym wybudowanie ronda na załamaniu ulicy Jasielskiej; inwestycja została rozpoczęta w pierwszym kwartale 2025.

Inwestycja Origin w Mechelinkach

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

Apartamenty Origin powstają w unikatowej lokalizacji w Mechelinkach – na wzgórzu, z którego roztacza się piękny widok na morze, oddalone zaledwie o 180 m od działki. Zaprojektowano 2 budynki apartamentowe ze 106 lokalami o zróżnicowanych metrażach. Centrum ReVital obejmować będzie 62 pokoje, ponad 1 000 m² powierzchni rehabilitacyjnej wyposażonej w najnowocześniejsze urządzenia oraz sale programu Origin ReVital z basenem, aqua-fitness, obszerną kuchnią i restauracją.

Programy kompleksowej rehabilitacji i terapii adresowane będą do osób ze schorzeniami neurologicznymi i ortopedycznymi. Apartamenty ReVital będą znajdowały się w budynku przylegającym do Centrum ReVital z 58 apartamentami dla aktywnych seniorów, 24-godzinną recepcją oraz klubem dla mieszkańców. Wszystkie apartamenty będą wykończone i wyposażone. Obsługa mieszkańców będzie prowadzona w formule assisted living, odpowiednio do indywidualnych potrzeb. Wszystkie lokale w budynkach A i B zostały sprzedane, trwa sprzedaż pozostałych lokali w budynku C. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla budynków C i D planowane jest na wiosnę 2026.

Osiedle Neonowe w Częstochowie

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

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

Z początkiem stycznia 2023 rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków Osiedla Neonowe – uzupełnienie pierzei ulicy Katedralnej, pozwolenie na użytkowanie obiektu zostało wydane we wrześniu 2024. W pierwszym kwartale 2025 r. część lokali została wykończona we współpracy z podmiotem specjalizującym się w projektowaniu i aranżacji wnętrz. Na koniec 1 kwartału 2025 sprzedanych lub zarezerwowanych było ok. 60% lokali.

Apartamenty Casa Baia na Helu

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

Budynek Casa Baia posadowiony jest poniżej poziomu morza; mimo to Grupa, jako jedyny inwestor w Helu, zdecydowała się na wybudowanie podziemnej hali garażowej. Wymagało to zastosowania innowacyjnych rozwiązań projektowych z uwzględnieniem prac budowlanych w wyjątkowo trudnych warunkach. Pozwolenie na użytkownię zostało uzyskane 20 grudnia 2023 roku. Na koniec 1 kwartału 2025 roku zarezerwowanych lub sprzedanych było około ok. 85% lokali.

Apartamenty Stadtvilla w Falkensee

W ramach inwestycji, na przedmieściach Berlina powstały dwa budynki wielorodzinne o podwyższonym standardzie tj. dwupiętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każdy o metrażu od 47 do 96 m² z nadziemnymi miejscami postojowymi. Budowa rozpoczęła się w sierpniu 2023 roku, z dniem 26 lipca Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Na koniec 1 kwartału 2025 zarezerwowanych lub sprzedanych zostało 50% lokali.

Budynki mieszkalne w Pruszkowie

W ramach inwestycji powstaną budynki mieszkalne w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygietyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 239 mieszkań i 313 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą oraz lokalem usługowym. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągiem ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług. Grupa ubiega się o pozwolenie na budowę i planuje jej rozpoczęcie na koniec 2025 lub początek 2026 roku. Zakończenie budowy jest planowane na 2027 rok.

Budynki mieszkalne w Poznaniu – ul. Milczańska

W ramach inwestycji powstanie budynek mieszkalny w Poznaniu przy ul. Milczańskiej 18, w jednej z najbardziej pożądaných lokalizacji na terenie Poznania – obszar Łacina w rejonie Jeziora Maltańskiego („drugie centrum Poznania”). Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 105 mieszkań i 160 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Osiedle zostanie

zrealizowane w standardzie economy+, biorąc pod uwagę szereg udogodnień zaprojektowanych dla mieszkańców. Lokale będą oddawane w standardzie deweloperskim, do wykończenia we własnym zakresie. Części wspólne zostaną wykończone z dbałością o estetykę oraz pozytywny odbiór przestrzeni – zarówno zewnętrznych, jak i wewnątrz budynku. W drugiej połowie 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę. Budowa wystartowała na początku 2025 roku. Zakończenie i przekazanie lokali jest planowane na 2026 rok.

Budynki mieszkalne w Ząbkach

W październiku 2024 roku Grupa nabyła działki w podwarszawskich Ząbkach. Na nieruchomości powstanie zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym. Inwestycja zostanie zrealizowana w dwóch etapach. łączna powierzchnia zaplanowanych mieszkań wynosi ok. 12 tys. m². W 2025 roku nastąpi opracowanie dokumentacji projektowej oraz uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń. Rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu przewiduje się na początek 2026 roku.

Osiedle szeregowców na Wawrze

W grudniu 2024 roku Grupa nabyła działki sąsiadujące z terenem, na której w przeszłości Grupa zrealizowała projekt deweloperski „Casa Fiore”. Grupa planuje kontynuować w tej lokalizacji zabudowę szeregową domów jednorodzinnych, gdzie powstaną 32 lokale o łącznej powierzchni 2 500 m². W 2025 roku nastąpi opracowanie dokumentacji projektowej oraz uzyskanie niezbędnych i pozwoleń. Rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu przewiduje się na ostatni kwartał 2025 roku.

Pozostałe inwestycje deweloperskie

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

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

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba umów przedwstępnych*	liczba sprzedanych lokali**	wolne lokale
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	13	105	5%
JA_SIELSKA etap 5 (Poznań)	143	-	-	100%
Milczańska 18 (Poznań)	105	1	-	100%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	-	106	0%
Apartamenty Revital	58	30	-	48%
Casa Baia (Hel)	69	4	52	19%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	177	68	30	44%
Falkensee (Berlin)	10	-	4	60%
Razem	792	116	297	48%

*podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

** podpisane umowy przenosząca własność

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2025 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Na dzień 31 marca 2025 roku wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 31.03.2025*	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku**	Zapasy - towary	Zobowiązanie ujęte w bilansie w stosunku do zawartych umów	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	-	12 251	150	-	15	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
JA_SIELSKA etap III przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	103	8 448	1 359	-	1 364	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
JA_SIELSKA etap IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	3 138	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie a budowę, nie określono terminów realizacji
JA_SIELSKA etap VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	12 857	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie a budowę, nie określono terminów realizacji
JA_SIELSKA etap V przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	13 425	-	-	10 879	-	W trakcie realizacji, planowane zakończenie to IVQ 2026 roku
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	34 019	2 964	11 024	4 201	-	Zakończona budowa budynków A i B, przeniesiono własność większości mieszkań, budowa C i D w toku, planowane zakończenie IIQ 2026 roku
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej etap I	-	51 182	4 164	-	2 483	Przeniesiono własność części lokali, trwa sprzedaż pozostałych mieszkań
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej etap II	2 372	-	-	-	-	Uzyskano pozwolenie na budowę, nie określono terminów realizacji
Inwestycja przy ulicy Łacina w Poznaniu	259	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę; planowana realizacja w okresie IIQ2026 – IQ2028
Inwestycja przy ulicy Drewnickiej w Żąbkach	19 431	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę; planowana realizacja I etapu w okresie IIQ2026 – IVQ2027
Inwestycja przy ulicy Milczańskiej w Poznaniu	16 759	-	-	14 031	98	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to iVQ2026
Inwestycja w Pruszkowie	24 724	-	-	11 668	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę; planowana realizacja I etapu w okresie IQ2026 – IVQ2027
Inwestycja przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie II	7 173	-	-	7 306	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę; planowana realizacja I etapu w okresie iVQ2025 – IVQ2026
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	11 202	-	-	-	-	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
Pozostałe	1 811	-	-	-	-	-
Wartość razem	147 273*	74 845*	16 697	48 086	3 960	

* Wartości przedstawione przed korektami konsolidacyjnymi; wartość półproduktów po korektach wynosi 132 454 tys. zł, natomiast wartość towarów wyniosła 89 816 tys. zł

**W tej pozycji nie są ujęte nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich o wartości 4 531 tys. zł, ponieważ do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycje Grupa prezentuje je w pozycji nieruchomości inwestycyjne

Hala produkcyjna w Poznaniu

Grupa kontynuuje inwestycję polegającą na rozbudowie zakładu produkcyjnego w Poznaniu poprzez dobudowanie hali produkcyjnej wraz z przebudową i rozbudową węzła betoniarskiego oraz modernizacji w istniejących halach produkcyjnych. Inwestycja związana jest z planami strategicznymi Grupy, w tym między innymi z rozwojem nowego produktu w postaci modułów łazienkowych. Moduły łazienkowe stanowią uzupełnienie asortymentu elementów konstrukcyjnych Pekabex w obszarach budownictwa wielorodzinnego oraz w budynkach użyteczności publicznej wnosząc szereg zalet i korzyści dla odbiorców, poprzez zwiększenie stopnia prefabrykacji całego obiektu i skrócenie czasu realizacji inwestycji. Wartość całej inwestycji, łącznie z konstrukcją nowej hali, węzłem betoniarskim, modernizacją zbrojarni, nowymi maszynami i urządzeniami technologicznymi wynosi ok. 22 000 tys. zł.

Hala produkcyjna Bielsko-Biała

W 2024 roku Grupa otrzymała decyzję o przyznaniu dofinansowania w ramach środków i programu KPO i w maju 2025 roku podpisała stosowną umowę o dofinansowanie. Grupa przeznaczy łącznie około 50-60 000 tys. zł na budowę i wyposażenie w Bielsku Białej kolejnej hali produkcyjnej, z czego wyposażenie nowej hali w technologię to inwestycja rzędu 30-40 000 tys. zł. Planowane dofinansowanie wyniesie około 10-15 000 tys. zł.

Zwiększenie mocy produkcyjnych w Mszczonowie

W 2025 roku Grupa kontynuuje realizację dwóch innowacyjnych projektów badawczo – rozwojowych dofinansowanych w ramach I Priorytetu Programu Fundusze Europejskie Dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027 (FENG). Oba projekty realizowane są w Mszczonowie i Grupa planuje, że ich efektem będzie zmieniona, bardziej ekologiczna i zautomatyzowana technologia (nowe procesy wraz z liniami technologicznymi) dla produkcji hal prefabrykowanych oraz innowacyjny system prefabrykowanych cienkościennych ścian trójwarstwowych dla budownictwa pasywnego. Zakończenie obu projektów przewidywane jest na 2027 rok. Planowana wartość kosztów kwalifikowanych w ramach projektów wynosi ponad 57 000 tys. zł, natomiast uzyskana wartość dofinansowania przekracza (zgodnie z umowami) 25 000 tys. zł.

4.2. Portfel zamówień

Grupa zwiększyła swój portfel zamówień i na koniec marca 2025 roku backlog Grupy wyniósł 1 946 822 tys. zł, co stanowi wzrost o 90 236 tys. zł w porównaniu ze stanem na 31 marca 2024 roku i wzrost o 233 621 tys. zł w stosunku do 31 grudnia 2024 roku. Portfel zamówień (backlog) zawiera zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 31 marca 2025 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.

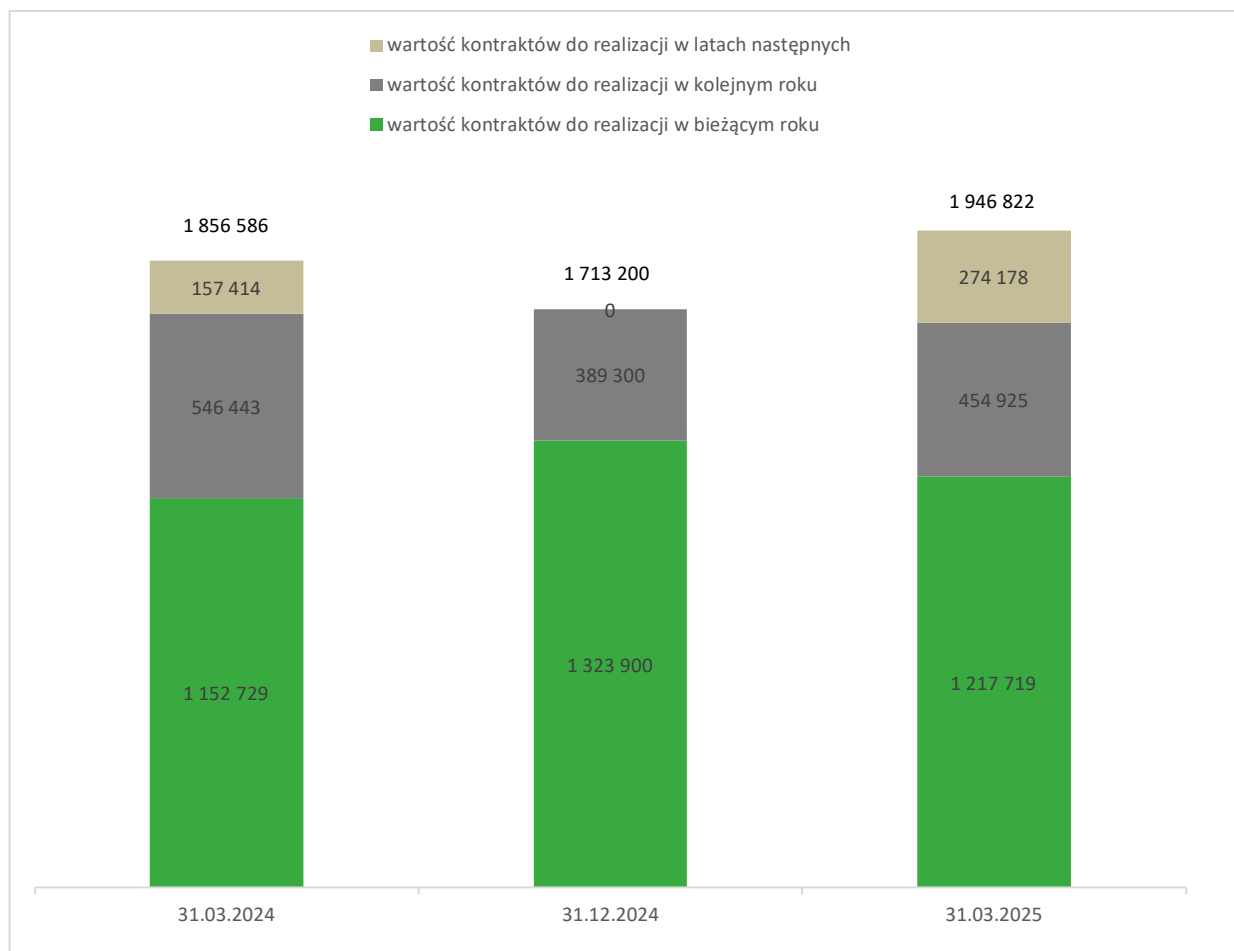
Portfel zamówień zawiera także planowane* oraz szacowane** przychody z inwestycji deweloperskich: Apartamenty Casa Baia na Helu, Osiedle Ja_Sielska III oraz Ja_Sielska V, Apartamenty Origin i ReVital w Mechelinkach, Osiedle Neonowe w Częstochowie, Apartamenty Stadtvilla w Falkensee pod Berlinem, osiedle przy ulicy Miczańskiej w Poznaniu, osiedle mieszkaniowe w Pruszkowie etap I, osiedle mieszkaniowe przy ulicy Drewnickiej oraz osiedle Hafciarska 2 w łącznej wartości 505 955 tys. zł, w tym 75 035 tys. zł do realizacji w roku 2025. Rozpoznanie przychodu w ramach tego segmentu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

W okresie niestabilności sytuacji rynkowej Grupa skupia się na pozyskaniu nowych kontraktów i utrzymaniu rentowności realizowanych już projektów.

* Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich

** Przychody szacowane – na podstawie założeń budżetowych Grupy

W okresie niestabilności sytuacji rynkowej Grupa skupia się na pozyskaniu nowych, rentownych kontraktów i utrzymaniu rentowności realizowanych już projektów.



4.3. Zobowiązania finansowe

W okresie trzech pierwszych miesięcy 2025 roku oraz po dacie bilansowej 31 marca 2025 roku Grupa zawarła następujące istotne umowy z instytucjami finansującymi:

Umowy kredytu inwestorskiego oraz kredytu obrotowego odnawialnego (PKO BP)

Z dniem 6 maja 2025 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Milczańska sp. z o.o. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestorskiego (47 200 tys. zł) oraz umowę kredytu obrotowego odnawialnego (3 000 tys. zł) przeznaczonych na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych przedsięwzięciem deweloperskim pod nazwą „Milczańska 18” polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz w zakresie kredytu obrotowego odnawialnego: finansowanie zapłaty podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z realizacją Inwestycji.

Zabezpieczenie spłaty należności z obu umów stanowią w szczególności: (i) hipoteka umowna do kwoty 75 300 tys. zł ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja; (ii) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia Inwestycji oraz z umowy ubezpieczenia budynku zrealizowanego w ramach Inwestycji; (iii) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy, do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 75 300 tys. zł; (iv) pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w banku; (v) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 75 300 tys. zł; (vi) przelew na zabezpieczenie z umów dotyczących Inwestycji z zawartych i nowo zawieranych umów generujących przychody z Inwestycji niepodlegających przepisom ustawy deweloperskiej oraz umowy o realizację Inwestycji i roboty budowlane zawartej pomiędzy kredytobiorcą a generalnym wykonawcą, tj. Pekabex Bet S.A. i z zabezpieczenia umowy o realizację Inwestycji i roboty budowlane zawartej pomiędzy kredytobiorcą a generalnym wykonawcą, w formie gwarancji dobrego wykonania umowy; (vii) przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych kredytobiorcy wraz z podporządkowaniem spłaty powyższych umów pożyczek wszelkim zobowiązaniom kredytobiorcy wobec banku wynikającym z umowy kredytu inwestorskiego i umowy kredytu obrotowego odnawialnego; (viii) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na obligacjach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 75 300 tys. zł; (ix) gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów Inwestycji wystawiona przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. w formie umowy wsparcia w łącznej kwocie, która stanowi nie mniej niż 5% budżetu inwestycji, wraz z warunkowym poręczeniem.

Informacje dotyczące zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.03.2025						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	05.06.2027	-	3 000		3 000
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	3 022	12 644	4 598	8 046
Kredyt w rachunku kredytowym I – Santander (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	19.07.2032	-	3 114	108	3 006
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	2 107	301	1 806
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	4 409	1 603	2 806
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	7 774	2 016	5 758
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	5 478	3 130	2 348
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	29 664	7 416	22 248
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	10.06.2025	-	41 016	41 016	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	21.03.2025	-	14 645	14 645	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja) EUR	EURIBOR 1M+marża	21.03.2025	43	179	179	-
Kredyt w rachunku bieżącym – PKO BP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	06.03.2026	-	21 210	21 210	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.12.2025		6 533	6 533	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Pekao (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.08.2025	-	8	8	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	18.05.2026	-	19 454	19 454	-
Kredyt w rachunku kredytowym I – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	19.07.2032	-	1 994	-	1 994
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.08.2026	-	40 000	40 000	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2026	-	640	640	-
Pożyczka z WFOŚiGW – (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	741	296	445
Pożyczki z WFOŚiGW – (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	744	133	611
Pożyczka od Origin Gdynia 1 Sp. z o.o – (Origin Sp. z o.o. sp.k)	WIBOR 3M+marża	31.12.2026	-	4 201	-	4 201
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XVI)	Oprocentowanie stałe	29.10.2027	-	7 306	-	7 306
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XVIII)	Oprocentowanie stałe	29.10.2027	-	10 879	-	10 879
Pożyczka od udziałowca (Hansen Home)	WIBOR 3M+marża	30.11.2025	-	21	21	-
Obligacje (Pekabex Inwestycje XII)	Oprocentowanie stałe	31.03.2027	-	14 031	-	14 031
Obligacje (Pekabex Milczańska)	Oprocentowanie stałe	30.06.2027	-	11 668	-	11 668
Kredyt Inwestycyjny (G+M GmbH)	EURIBOR 1M+marża	01.10.2027	324	1 355	529	826
Kredyty Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	1 856	7 766	7 766	-
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej **	nie dotyczy	nie dotyczy	-	12 563	-	12 563

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2024						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	05.06.2027	-	3 000	-	3 000
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	3 297	14 087	4 696	9 391
Kredyt w rachunku kredytowym I – Santander (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	19.07.2032	-	1 812	108	1 704
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	2 574	1 806	767
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	4 838	1 603	3 234
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	8 067	2 016	6 051
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	6 261	3 130	3 131
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	31 646	7 416	24 230
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	10.06.2025	-	40 184	40 184	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	21.03.2025	-	12 321	12 321	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja) EUR	EURIBOR 1M+marża	21.03.2025	3	14	14	-
Kredyt w rachunku bieżącym – PKO BP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	06.03.2026	-	35 430	35 430	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Pekao (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.08.2025	-	2 965	2 965	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	18.05.2026	-	15 115	15 115	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.08.2026	-	40 000	40 000	-
Umowa faktoringu - PKO BP Faktoring (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.04.2025	-	9	9	-
Pożyczka z WFOŚiGW – (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	815	296	519
Pożyczki z WFOŚiGW – (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	818	121	697
Pożyczka od Origin Gdynia 1 Sp. z o.o – (Origin Sp. z o.o. sp.k)	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	-	4 131	4 131	-
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Jasielska)	Oprocentowanie stałe	01.07.2025	-	5 832	-	5 832
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XVI)	Oprocentowanie stałe	29.10.2027	-	7 044	-	7 044
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XVIII)	Oprocentowanie stałe	29.10.2027	-	10 490	-	10 490
Pożyczka od udziałowca (Hansen Home)	WIBOR 3M+marża	30.11.2025	-	15	15	-
Obligacje (Pekabex Inwestycje XII)	Oprocentowanie stałe	31.03.2027	-	11 299	-	11 299
Obligacje (Pekabex Milczańska)	Oprocentowanie stałe	30.06.2027	-	13 550	-	13 550
Kredyt Inwestycyjny (G+M GmbH)	EURIBOR 1M+marża	01.10.2027	354	1 523	529	994
Kredyty Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	1 967	8 406	8 406	-
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej **	nie dotyczy	nie dotyczy	-	12 563	-	12 563

* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS

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

5. **Objaśnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie**

Spółka działa w branży budowlanej, w której sezonowość podzielona jest na okres letni oraz zimowy. Potencjalnie najsłabszym kwartałem z punktu widzenia obrotów i dochodów jest pierwszy kwartał roku kalendarzowego (najniższe temperatury), natomiast z uwagi na technologię prefabrykacji temperatura ma mniejszy wpływ na możliwość realizacji kontraktów na budowie, jak przy tradycyjnych realizacjach w technologii „na mokro” (monolity).

Dzięki dywersyfikacji produktowej i geograficznej oraz rozwojowi w kilku segmentach, Grupa wpływa aktywnie na niwelowanie aspektu sezonowości na działalność Grupy.

6. **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

Według danych wstępnych GUS, produkcja budowlano-montażowa w okresie styczeń–marzec 2025 produkcja budowlano-montażowa wzrosła, w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku o 0,2 proc. Wzrost nastąpił w jednostkach realizujących roboty budowlane specjalistyczne (o 6,6 proc.) oraz budujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej (o 1,8 proc.), natomiast zmniejszyła się w przedsiębiorstwach zajmujących się wznoszeniem budynków (o 6,5 proc.).

Po słabszym 2024 roku prognozy na najbliższe lata zakładają umiarkowane tempo odbudowy wartości rynku. Eksperti branżowi wskazują, że dane o produkcji budowlano-montażowej za pierwszy kwartał 2025 roku należy interpretować jako wolniejszy od prognozowanego start inwestycji w 2025 roku. Prognozuje się, że w kolejnych kwartałach można oczekiwać spadku inwestycji mieszkaniowych, stabilizacji pozostałych inwestycji prywatnych i przyspieszenia w segmencie publicznym. Jak podkreśla raport Spectis „Rynek budowlany w Polsce 2025–2032”, rynek budowlany w Polsce ma przekroczyć wartość 400 miliardów złotych do 2026 roku, przy czym wzrost ten będzie napędzany przez rosnące koszty materiałów i pracy. Z kolei raport Promarket Reports wskazuje, że polski rynek budowlany rozwija się z tempem wzrostu CAGR na poziomie 2,92% w latach 2025–2033, z dominującym udziałem sektora mieszkaniowego. Branża budowlana zmagą się z wyzwaniami związanymi z inflacją, rosnącymi kosztami pracy, a także wzrostem cen niektórych materiałów i zmieniającym się otoczeniem prawnym. Jednocześnie, nowe technologie i zrównoważone rozwiązania stają się coraz bardziej popularne, co będzie również kształtowało rynek budowlany. W najbliższych latach głównymi bodźcami wspierającymi rozwój rynku budowlanego będą: solidne długoterminowe fundamenty makroekonomiczne polskiej gospodarki, 72 mld euro grantów unijnych na realizację polityki spójności 2021–2027, 58 mld euro grantów i pożyczek na realizację inwestycji w ramach KPO, kontynuacja realizacji Programu Budowy Dróg Krajowych oraz Krajowego Programu Kolejowego, transformacja energetyczna polskiej gospodarki, strukturalny niedobór zasobów mieszkaniowych w Polsce na tle średniej unijnej, ożywienie w budownictwie o charakterze militarnym, a także coraz bardziej realny start planowanych megainwestycji (np. elektrowni jądrowej, morskich farm wiatrowych, Centralnego Portu Komunikacyjnego, kolei dużych prędkości).

Jak wynika z raportu Spectis „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2025–2030” z roku na rok sektor prefabrykacji konsekwentnie powiększa swój udział w gospodarce, zarówno w odniesieniu do wartości PKB jak i wartości rynku budowlanego. W porównaniu z krajami skandynawskimi czy rynkiem niemieckim, wciąż jest to jednak udział niewielki, co świadczy o dużym potencjale dla dalszego długoterminowego rozwoju. W minionych latach istotnym motorem napędowym branży ciężkiej prefabrykacji w Polsce był segment obiektów przemysłowych i magazynowych, odpowiadający za ponad 40% metrażu budownictwa niemieszkaniowego. Eksperti Spectis prognozują, że w najbliższych latach istotnym czynnikiem rozwoju dla rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej będą inwestycje budownictwa inżynieryjnego finansowane poprzez fundusze unijne. Jeżeli chodzi o rynek budownictwa mieszkaniowego przewiduje się umiarkowany wzrost udziału prefabrykacji betonowej w tym segmencie budownictwa. Oczekuje się, że w 2025 roku budownictwo mieszkaniowe odnotuje wzrost udziału w rynku prefabrykacji, do ok. 32 proc. (w 2024 roku szacuje się, że było to ok. 31 proc.).

Rynek polski jest największym rynkiem zbytu dla Grupy Pekabex. Strategia Grupy zakłada dążenie do wzrost udziału technologii prefabrykacji betonowej w budownictwie ogółem, zwłaszcza w segmencie budownictwa mieszkaniowego, gdzie Grupa widzi duży potencjał do rozwoju działalności. Budownictwo modułowe jest wciąż niszową technologią w kraju w porównaniu z rynkami skandynawskimi, czy Zachodniej Europy, dlatego w perspektywie zarówno krótko- jak i długoterminowej Polska jest największym obszarem ekspansji biznesowej Grupy.

Rynek budowlany w Niemczech

W 2024 roku PKB Niemiec spadł o 0,2%, co oznacza drugi rok recesji z rzędu. Przyczyn słabszych wskaźników niemieckiej gospodarki należy upatrywać w przyjętym przed dekadami modelu makroekonomicznym opartym o tanią energię z surowców oraz łatwo

dostępne rynki eksportowe. Transformacja energetyczna Niemiec, która wiąże się z odejściem od energii jądrowej nałożyła się na ograniczenie dostaw tanich surowców energetycznych z Rosji, co było szokiem dla gospodarki niemieckiej. Spowodowało to skokowy, bo niemal 40% wzrost cen energii w bardzo krótkim okresie czasu, a co za tym idzie wysoką inflację i doprowadziło do obciążenia gospodarstw domowych wyższymi kosztami opłat. Konsekwencją tego był spadek konsumpcji gospodarstw domowych. Konsekwencją tego był wzrost stóp procentowych, który zahamował inwestycje przede wszystkim w budownictwie. Do tego wzrosło ryzyko geopolityczne, które wpłynęło na rozluźnienie związków gospodarczych między konkurującymi ze sobą największymi światowymi gospodarkami, więc największe rynki na świecie takie jak Chiny stały się trudniej dostępne. Międzynarodowy Fundusz Walutowy zakłada, że niemieckie PKB wzrośnie w 2025 roku o zaledwie 0,3%. Niemcy są głównym partnerem biznesowym Polski. Według obliczeń Polskiego Instytutu Ekonomicznego, prawie 10% polskiego PKB zależy od wymiany z Niemcami, dlatego niekorzystne odczyty z niemieckiej gospodarki mają przełożenie na kondycję polskiej gospodarki, dotyczy to zwłaszcza eksportu.

Prognozy na 2025 też nie są optymistyczne. Miały na to wpływ przede wszystkim długo utrzymująca się wysoka inflacja, wyższa od średniej z ostatnich lat, rozwój gospodarczy hamowany przez słaby popyt zagraniczny oraz podwyżki stóp procentowych, pogarszające się warunki finansowania inwestycji. Spadek koniunktury jest szczególnie mocno zauważalny na rynku budownictwa mieszkaniowego. Koszty budowy w Niemczech osiągnęły poziom, którego rynek już nie jest w stanie zaakceptować, co w połączeniu ze spadkiem siły nabywczej, sprawia, że firmy rozpoczęcie inwestycji odkładają w czasie lub wycofują się całkowicie z ich realizacji, ponieważ projekty stały się nieopłacalne. Branża budowlana jest miernikiem sytuacji gospodarczej w Niemczech oraz bardzo ważną gałęzią gospodarki, odpowiada za 6% niemieckiego PKB (dane z 2022 roku). 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 Europy. Niemieckie budownictwo jest silnie skorelowane z koniunkturą gospodarczą, należy więc oczekiwać poprawy wskaźników z tego sektora wraz z ożywieniem całej gospodarki.

Mimo trudności, niemiecka gospodarka charakteryzuje się stosunkowo niskim zadłużeniem sektora prywatnego oraz stabilnymi finansami publicznymi, co daje pewne pole manewru w porównaniu z innymi krajami europejskimi. Jednakże, eksperci przewidują, że inwestycje w budownictwo mieszkaniowe pozostaną niskie w 2025 roku, pomimo obniżek stóp procentowych, ze względu na długie cykle planowania i strukturalne bariery inwestycyjne, takie jak nadmierna biurokracja.

Sytuację mogą poprawić znaczne wydatki publiczne na projekty infrastrukturalne, szczególnie w sektorach transportu i energetyki. Rząd Niemiec ogłosił szereg inicjatyw mających na celu wsparcie sektora budowlanego - branży dotkniętej rosnącymi kosztami i wysokimi stopami procentowymi jako składnik pakietu ratunkowego o wartości kilkudziesięciu miliardów euro. Rząd federalny planuje przeznaczyć znaczące środki na budowę tanich mieszkań do 2027 roku. Dodatkowo, planowane jest zachęcanie do przekształcania pustych biur i sklepów w mieszkania. Celem tych działań jest złagodzenie kryzysu mieszkaniowego, który pogłębił się z powodu rosnących kosztów budowy i wysokich stóp procentowych. Ponadto, począwszy od 2025 roku miały się rozpocząć przetargi na budowę 12,5 GW nowych elektrowni gazowych – 7 GW elektrowni gazowych kompatybilnych z wodorem i 5 GW tradycyjnych elektrowni gazowych. Niemiecki rząd federalny i Deutsche Bahn (DB) opracowały największy i najbardziej ambitny program infrastrukturalny dla sieci kolejowej i stacji kolejowych. Celem tego wartego 47 miliardów dolarów projektu jest zapewnienie bardziej niezawodnego i punktualnego ruchu kolejowego oraz stworzenie warunków umożliwiających osiągnięcie celów polityki w zakresie ruchu pasażerskiego i towarowego.

Bliskość geograficzna oraz wielkość rynku sprawiają, że Niemcy to naturalny kierunek ekspansji zagranicznej polskich firm. Rynek niemiecki jest perspektywnym rynkiem również dla Grupy Pekabex. Grupa jest aktywna na tym rynku w kilku swoich segmentach: a) realizowane od lat usługi produkcyjne, b) nabytą w 2020 roku fabrykę produkującą prefabrykaty betonowe, inwestycję developerską budowy mieszkań pod Berlinem, jak również pozyskała kontrakty do realizacji w formule generalnego wykonawcy. 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 (głównie z segmentu realizacja kontraktów-prefabrykacja) m.in. obiekty kubaturowe np. serwerownie (data center), 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 Szwecji

Szwedzka gospodarka, jak wiele europejskich, przeżywa problemy. Wzrost inflacji, rosnące koszty prowadzenia działalności oraz podwyżki stóp procentowych, które zatrzymały inwestycje doprowadziły, do załamania szwedzkiej branży budowlanej. Najtrudniejsza sytuacja notowana jest na szwedzkim rynku mieszkaniowym, gdzie odzwierciedleniem tego są największe w Europie spadki cen nieruchomości. Dodatkowo, w porównaniu z innymi krajami kwota zadłużenia w stosunku do dochodu rozporządzalnego gospodarstw domowych jest wysoka. System wynajmu mieszkań w Szwecji nie zapewnia łatwo dostępnych, tanich lokali, szczególnie w największych miastach, skutkiem czego jest wysokie zadłużenie. Liczba potencjalnych nabywców jest rekordowo niska, co negatywnie odbija się na kondycji finansowej firm budowlanych działających na rynku mieszkaniowym.

Druga połowa 2024 roku oraz początek 2025 pokazuje rodzące się ożywienie w budownictwie mieszkaniowym. Inflacja została opanowana i kształtuje się poziomie ok. 2%. W ocenie ekspertów szwedzki rynek nieruchomości generuje wciąż duży potencjał do rozwoju, ponieważ nadal budzi zainteresowanie inwestorów poszukujących stabilnych przepływów gotówkowych z najmu.

Szwecja jest drugim najważniejszym rynkiem działalności Grupy w Europie. Działalność na tym terenie jest już rozwijana od wielu lat i skupia się głównie na rynku mieszkaniowym. W okresie od 2016 do 2024 roku Pekabex współrealizował inwestycje w ramach których powstało blisko 9 tys. mieszkań a także obiekty użyteczności publicznej (szkoły, szpitale) oraz obiekty przemysłowe. Budowy były prowadzone na terenie największych aglomeracji takich jak Sztokholm, Malmö, Göteborg, niejednokrotnie w prestiżowych lokalizacjach. Największe projekty mieszkaniowe 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. W kwietniu 2023 roku Grupa nabyła spółkę prawa szwedzkiego, która w swym portfelu posiada kontrakt na realizację inwestycji 148 mieszkań pod klucz, co stanowiło wejście Grupy w nowy segment działalności na rynku szwedzkim, jakim jest generalne wykonawstwo. Spółka kontynuuje realizację projektu oraz pozyskała kolejny kontrakt w formule generalnego wykonawstwa dla inwestora Sherwin Williams. W kwietniu 2025 roku Grupa podpisała trzeci kontrakt w formule generalnego wykonawstwa budynków mieszkalnych w gminie Lunds.

Rynek budownictwa mieszkaniowego i obiektów przemysłowo-magazynowych w Polsce

Budownictwo mieszkaniowe

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w pierwszym kwartale 2025 roku oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem (o 4,6 proc.) Spadła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (o 11,6 proc.) oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 7,3 proc.).

Z Raportu firmy JLL wynika, że rynek nieruchomości w pierwszym kwartale 2025 roku w największych miastach pod względem sprzedaży nie odnotował większych zmian w stosunku do ostatniego kwartału 2024 roku. Wyjątkiem jest Wrocław, gdzie spadek sprzedaży wyniósł 17 proc. kdk. Jeżeli chodzi o podaż to dużo więcej mieszkań niż w poprzednim kwartale weszło do sprzedaży w Krakowie i Łodzi.

Taka sytuacja na rynku nieruchomości nie dziwi ekspertów. W otoczeniu rynku nie wydarzyło się nic, co mogłoby wpłynąć na zmianę wskaźników branżowych. Kredyty hipoteczne są drogie, ze względu na brak wciąż wyczekiwanej obniżki stóp procentowych. Zaczęły pojawiać się wypowiedzi wśród polityków, że podatki od kolejnych posiadanych mieszkań powinny wzrosnąć, co odstrasza potencjalnych nabywców mieszkań na wynajem. Potencjalni nabywcy mieszkań, zwłaszcza tych, którzy będą nabywali pierwszą w życiu nieruchomość, czeka na zapowiadane przez rząd dopłaty do kredytów na rynku wtórnym. Część inwestorów wstrzymuje się z decyzjami, licząc na spadek cen i wyjątkowe promocje. Na nastroje niektórych kupujących może też negatywnie wpływać niestabilna sytuacja geopolityczna.

Ceny mieszkań wprowadzanych do sprzedaży w minionym kwartale zarówno w porównaniu z pierwszym jak i ostatnim kwartałem 2024 roku wzrosły najbardziej we Wrocławiu i Trójmieście. W obu przypadkach było to efektem wprowadzenia na rynek dużych i drogich inwestycji. Natomiast w Krakowie, Poznaniu i Łodzi średnie ceny takich inwestycji istotnie się nie zmieniły w porównaniu z poprzednim kwartałem, a w Warszawie ich ceny były o ok. 10 proc. niższe.

Czynnikami kształtującymi rynek nieruchomości w perspektywie krótkookresowej może być obniżka stóp procentowych oraz rządowy program dofinansowania kredytów na zakup pierwszej nieruchomości. W perspektywie średniookresowej będą to być może zwiększenie podatku od nieruchomości dla osób posiadających więcej niż jedną nieruchomość oraz zapowiadany rozwój rządowego programu publicznego budownictwa czynszowego.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania), w 2024 roku wyniósł 43,6 miesiące. W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia* wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98,3 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 2–3 proc. w ostatnich kilku latach do 8–10 proc. w kolejnym dziesięcioleciu. Zarząd Grupy 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 mieszkaniowe w formule generalnego wykonawstwa, a także prowadzi własne inwestycje deweloperskie.

Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa opracowała „System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Technologia zastosowana w Systemie daje możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym dla budownictwa tradycyjnego, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwia na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami. Rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest 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 17 nowoczesnych i funkcjonalnych projektów domów, lub z oferty skonfigurowania własnego domu, który może być nawet siedmiokrotnie tańszy w eksploatacji niż tradycyjne użytkowane budynki.

Obiekty przemysłowo-magazynowe

Według Raportu REDD na koniec pierwszego kwartału 2025 roku całkowita istniejąca powierzchnia magazynowa w Polsce osiągnęła poziom 36,68 mln m². Rynek utrzymuje dynamiczne tempo rozwoju, jednak skala ukończonych realizacji podaży była na relatywnie niskim poziomie i wyniosła 0,57 mln m². W budowie pozostaje kolejne 2,00 mln m² powierzchni, która zostanie dostarczona na rynek w nadchodzących kwartałach. Eksperci rynkowi podają, że nowa podaż ukończona na rynku magazynowym w pierwszym kwartale 2025 roku utrzymała się na poziomie zbliżonym do średnich wartości z poprzednich kwartałów. W nadchodzących miesiącach przewiduje się utrzymanie podobnego poziomu, zgodnego z obserwacjami z początku 2025 roku. Jeżeli chodzi o lidera, zarówno pod względem ukończonej powierzchni, jak i powierzchni magazynowej w budowie, to w pierwszym kwartale 2025 roku był nim rynek wrocławski, tuż za nim uplasował się Górny Śląsk. Współczynnik pustostanów w całym kraju wyniósł 8,23%, z wyraźnymi różnicami pomiędzy rynkami. Najwyższe poziomy pustostanów zarejestrowano natomiast w Polsce Zachodniej.

W ciągu trzech ostatnich lat całkowita podaż wzrosła o 40 proc., a od 2016 roku niemal się potroiła. W 2024 roku polski rynek magazynowy, mimo utrzymanego wysokiego popytu, doświadczył spadku aktywności deweloperskiej, co przełożyło się na mniejszą ilość nowo dostarczonych powierzchni. Wyraźny spadek wolumenu powierzchni będących w realizacji był powiązany zasadniczo z ogólną kondycją gospodarki i niepewnością geopolityczną, co bezpośrednio wpływa na decyzje deweloperskie.

Rynek magazynowy w Polsce pozostaje stabilny i odporny, choć wyraźnie widać większą ostrożność po stronie najemców. W obliczu niepewności makroekonomicznej, zwłaszcza dotyczącej ceł, kosztów produkcji i zmian w międzynarodowym handlu, firmy częściej decydują się na przedłużenie dotychczasowych umów zamiast ekspansji. Deweloperzy dostosowują się do potrzeb rynku i ograniczają liczbę nowych inwestycji, jednocześnie stawiając na jakość zarówno pod względem technologicznym, jak i ekologicznym. Obserwujemy rynek, który nie traci tempa, ale staje się coraz bardziej selektywny, świadomy i oparty na długofalowych decyzjach biznesowych. Polski rynek, korzystając z dojrzałości naszego sektora, wypracowanych schematów, doświadczenia oraz lokalizacji na mapie Europy, pozostaje ważnym rynkiem dla firm zainteresowanych skracaniem łańcuchów dostaw i przenoszeniem produkcji bliżej rynków zbytu. Prognozy wiążą rozwój rynku powierzchni magazynowo-logistycznych z dalszą ekspansją branży e-commerce i rozwojem lekkiej produkcji. 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 proklimatycznych 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 (Patenty i wzory użytkowe – złożone i uzyskane w Urzędzie Patentowym), zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. Kompleksowe rozwiązania konstrukcyjne umożliwiają realizację obiektów produkcyjno– magazynowych, jak i skomplikowanych zakładów przemysłowych, takich jak: palarnia kawy, mennica czy piekarnia. „System Hal Pekabex®”, dzięki zmniejszonemu zużyciu cementu w konstrukcji, ma mniejszy ślad węglowy, a dzięki dużej nośności wznoszonych konstrukcji dachowych możliwy jest montaż systemów fotowoltaicznych produkujących zieloną energię.

Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa

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

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

Wysoka jakość produktów

Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane, dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności, rozpiętości i ognioodporności. W Grupie funkcjonuje Zintegrowany System Zarządzania, oparty na trzech współpracujących ze sobą systemach, tj.: Systemu Zarządzania Jakością według normy PN-EN ISO 9001:2015, Systemu Zarządzania BHP według normy PN-ISO 45001:2018 oraz Systemu Zarządzania Środowiskowego według normy PN-EN ISO 14001:2015. Produkcja prefabrykatów betonowych odbywa się w kontrolowanych warunkach fabrycznych, co umożliwia nadzór na każdym etapie powstawania elementu, począwszy od projektowania. Produkty Grupy odznaczają się precyzją wykonania i wysoką jakością. Grupa wykonuje w swoich zakładach produkcyjnych również elementy z betonu architektonicznego, które wymagają specjalistycznej obróbki i by zapewnić odpowiednią jakość i pożądane walory estetyczne takie jak np. efekt fotobetonu, czy powierzchni gładkiej jak przy pokryciu tynkiem. 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. Grupa oferuje również realizację projektów w standardzie umożliwiających certyfikację w systemach BREEAM i LEED, wpisując się z europejski trend promocji budownictwa opartego na zasadach poszanowania przyrody i minimalizowania negatywnych skutków oddziaływania na środowisko.

Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość oferty

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka 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. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref oraz oddziały na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet oraz spółki generalnego wykonawstwa w Niemczech, Szwecji i Wielkiej Brytanii. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim w kraju, ale i na terenie Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. Projekty deweloperskie w zakresie budowy obiektów mieszkalnych, realizowane jako inwestycje własne Grupy, prowadzone są oprócz Polski również na terenie Niemiec. 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). Obecność w strukturze spółek działających za granicą, sprawia, że potencjał i konkurencyjność Grupy wzrasta i otwierają się możliwości zdobycia nowych rynków zbytu i poszerza grupę docelowych klientów. W ramach Grupy funkcjonują także spółki, których działalność jest skupiona na realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa. Jedną z nich jest spółka prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB. Spółka obecnie realizująca kontrakt budowy budynków mieszkalnych na terenie Szwecji. Drugą spółką jest spółka prawa niemieckiego PGU GmbH. Spółki mają umożliwić Grupie wejście w nowy segment działalności na rynkach zagranicznych szwedzkim i niemieckim, 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.

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 zrównoważony rozwój, obniżenie kosztów działalności i pozwalających na optymalizację pracy. Grupa kładzie również nacisk na inwestycje w innowacyjne technologie, które realizowane są także w ramach powołanych w tym celu specjalnych jednostek w Grupie. W ramach obranej przez Zarząd strategii w zakresie automatyzacji produkcji, w strukturach Grupy funkcjonuje dział Pekabex Engineering dedykowany m. in. do zadań związanych z realizacją tej strategii. Zarząd Grupy uważa, że przyszłość należy do nowych technologii, dlatego w Pekabex Engineering zatrudnieni są wysokiej klasy specjaliści, których podstawowym aspektem pracy jest dążenie do usprawniania, ulepszania i doskonalenia procesów produkcyjnych, w oparciu o innowacyjne rozwiązania. 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, pozwalających na wytypowanie obszarów do doskonalenia i dalszej automatyzacji. Szczegółowe raportowanie procesów 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. Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów usługami komplementarnymi w postaci doradztwa dotyczącego tej technologii, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

Grupa zrealizowała kilka projektów badawczo-rozwojowych ze wsparciem środków unijnych a obecnie realizuje m.in. 2 projekty badawczo-rozwojowe współfinansowane ze środków unijnych:

- Tytuł projektu: „Opracowanie w ramach prac B+R innowacyjnego systemu budownictwa prefabrykowanych hal przemysłowych opartego o autorskie rozwiązania materiałowe, konstrukcyjne i informatyczne PEKABEX BET S.A. wraz ze stworzeniem proekologicznej zautomatyzowanej technologii produkcji”. Projekt rozpoczął się 1 grudnia 2023 roku i potrwa do 30 września 2027 roku. Szacowany koszt realizacji projektu wynosi 35 617 tys. zł (koszty kwalifikowane), a przyznane na ten cel dofinansowanie, zgodnie z podpisaną umową, wynosi 14 304 tys. zł.
- Tytuł projektu: „Innowacyjny system prefabrykowanych cienkościennych ścian trójwarstwowych dla budownictwa pasywnego wykorzystujący metodę sprężenia chemicznego na bazie mieszanek CSA”. Projekt rozpoczął się od 1 czerwca 2024 i potrwa do 31 marca 2027 roku. Szacunkowy koszt realizacji projektu wynosi 21 477 tys. zł (wydatki kwalifikowane), a przyznane na ten cel dofinansowanie, zgodnie z podpisaną umową, wynosi 10 834 tys. zł. Projekt obejmuje opracowanie innowacyjnego w skali międzynarodowej systemu prefabrykowanych ścian trójwarstwowych o pocienionej warstwie elewacyjnej wykonanej po raz pierwszy w branży prefabrykacji w technologii sprężenia chemicznego na bazie mieszanki CSA.

Grupa znalazła się na pierwszym miejscu zestawienia podmiotów z największą liczbą zgłoszeń wzorów użytkowych w opublikowanym Raporcie z Analizy działalności wynalazczej w Wielkopolsce w latach 2018–2022 opublikowanym przez Samorząd Województwa Wielkopolskiego.

7. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym)

Grupa Kapitałowa nie prowadziła w 2025 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania finansowego żadnej 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;
- dalszy wzrost kosztów energii
- rozszerzenie konfliktu rosyjsko-ukraińskiego na teren Polski.

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

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

Zarząd 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 (1 946 822 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec marca 2025 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 147 921 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 160 490 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 256 272 tys. zł. Grupa posiadała na dzień bilansowy linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 1 060 460 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 385 183 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych w ramach linii na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 31 marca 2025 roku wyniosła 110 436 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 348 573 tys. zł z czego wykorzystanych było 157 148 tys. zł.

Grupa bardzo wnikliwie analizuje sytuację płatniczą klientów i ich wiarygodność kredytową oraz ostrożnie udziela klientom limitów kredytowych. Korzysta również z dostępnych możliwości zabezpieczenia należności. Mając na uwadze sytuację rynkową i

potencjalne zwiększenie się zatorów płatniczych na rynku, Grupa stosuje bardziej rygorystyczne procedury w zakresie udzielania limitów kredytowych kontrahentom, analizy ich wiarygodność i monitorowania należności. 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.

8. Połączenia jednostek gospodarczych

W pierwszym kwartale 2025 roku nie została przeprowadzona lub rozpoczęta transakcja połączenia jednostek gospodarczych.

9. 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 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ potencjalnych akcji	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej dla Spółki dominującej	2 171	10 443	37 087
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,09	0,42	1,49
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,09	0,42	1,49

10. Segmenty operacyjne

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

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

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

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

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

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

koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając produkty gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

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

W ramach segmentu „**usługi najmu**” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi działalność operacyjną, a nieznaczną ich część przeznacza na najem. Główna nieruchomość podlegająca wynajmowi w 2024 roku 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 księgowe, 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, dlatego też aktywa nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

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

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	213 200	157 451	8 598	27 517	491	1 216	408 474
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	213 200	157 451	8 598	27 517	491	1 216	408 474
Wynik operacyjny segmentu	7 736	8 549	241	1 384	240	199	18 350
Rentowność operacyjna segmentu*	3,6%	5,4%	2,8%	5,0%	48,9%	16,3%	4,5%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	167 709	131 020	7 423	15 385	671	2 362	324 570
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	167 709	131 020	7 423	15 385	671	2 362	324 570
Wynik operacyjny segmentu	11 789	11 831	833	333	270	520	25 576
Rentowność operacyjna segmentu*	7,0%	9,0%	11,2%	2,2%	40,2%	22,0%	7,9%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	805 916	742 885	32 794	137 939	2 275	6 353	1 728 162
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	805 916	742 885	32 794	137 939	2 275	6 353	1 728 162
Wynik operacyjny segmentu	36 211	46 096	1 337	20 406	1 113	2 649	107 812
Rentowność operacyjna segmentu*	4,5%	6,2%	4,1%	14,8%	48,9%	41,7%	6,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-

* Rentowność wyniku operacyjnego segmentu obliczona jako iloraz wyniku operacyjnego segmentu i przychodów ze sprzedaży segmentu

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

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody segmentów			
łączne przychody segmentów operacyjnych	408 474	324 570	1 728 162
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	408 474	324 570	1 728 162
Wynik segmentów			
Wynik operacyjny segmentów	18 350	25 576	107 812
Korekty:			
Korekta kosztów segmentów	(2 577)	3 601	(5 250)
Korekta przychodów segmentów	-	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	5 163	1 363	23 098
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(14 992)	(14 739)	(60 581)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 944	15 801	65 079
Przychody finansowe	1 228	2 325	11 277
Koszty finansowe (-)	(5 205)	(6 900)	(28 408)
Utrata wartości aktywów	-	-	(1 966)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 967	11 226	45 983

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

	od 01.01.2025 do 31.03.2025		od 01.01.2024 do 31.03.2024		od 01.01.2024 do 31.12.2024	
	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe
Polska	270 291	-	259 283	-	1 333 247	-
Niemcy	94 775	-	34 931	-	228 525	-
Skandynawia	28 514	-	28 378	-	121 839	-
Holandia	7 928	-	2 093	-	26 451	-
Szwajcaria	2 238	-	-	-	474	-
Słowacja	4 728	-	(115)	-	17 623	-
Inne	-	-	-	-	3	-
Ogółem	408 474	-	324 570	-	1 728 162	-

11. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartościach niematerialnych i prawnych oraz informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia rzeczowych aktywów trwałych zrealizowane w bieżącym roku do dnia bilansowego 31 marca 2025 roku:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025 roku	72 569	175 981	108 895	19 278	5 397	15 594	397 715
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	523	2 217	5	406	13 688	16 839
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczania)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(1 186)	(3 748)	(1 400)	(460)	-	(6 794)
Różnice kurs. netto z przeliczenia (+/-)	(192)	(331)	(1 095)	(14)	(5)	591	(1 046)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2025 roku	72 378	174 987	106 264	17 870	5 338	29 873	406 710
za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024 roku	72 268	177 830	109 498	22 471	6 848	12 830	401 745
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1 681	4 139	1 065	155	(2 222)	4 818
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(714)	(17)	-	-	(731)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczania)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(1 066)	(3 629)	(1 487)	(585)	-	(6 766)
Różnice kurs. netto z przeliczenia (+/-)	(102)	(144)	(265)	(7)	(1)	(4)	(522)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2024 roku	72 166	178 302	109 030	22 025	6 417	10 605	398 544
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku							
Wartość bilansowa netto na 01.01.2024	72 268	177 830	109 498	22 471	6 848	12 830	401 745
Nabycie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	462	3 508	15 577	5 413	677	2 775	28 413
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(802)	(2 756)	-	-	(3 558)
Inne zmiany (reklasyfikacje, itp.)	-	-	(276)	276	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(5 006)	(14 832)	(6 110)	(2 127)	-	(28 075)
Różnice kursowe netto z przelicz. (+/-)	(161)	(351)	(270)	(16)	(1)	(11)	(810)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	72 569	175 981	108 895	19 278	5 397	15 594	397 715

12. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Grupa prezentuje nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich, na których Grupa nie rozpoczęła inwestycji oraz hale logistyczną zlokalizowaną w Poznaniu, przeznaczoną na wynajem.

Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych w poszczególnych okresach porównawczych prezentowała się następująco:

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wartość bilansowa netto na początek okresu	11 827	24 617	24 617
Nabycie/modernizacja	-	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	-	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)	-	-	(12 473)
Amortyzacja (-)	(79)	(95)	(316)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	11 748	24 523	11 827
Wartość bilansowa brutto	13 067	25 658	12 867
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(1 319)	(1 135)	(1 039)
Wartość godziwa nieruchomości:			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	11 748	24 523	11 827
- poziom 1	-	-	-
- poziom 2 (nieruchomości pod przyszłe projekty deweloperskie)	4 531	17 090	4 556
- poziom 3 (hala logistyczna w Poznaniu)	7 217	7 433	7 271

13. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2025		31.03.2024		31.12.2024	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki	36 905	36 905	36 905	36 905	21 397	21 397
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	274 849	274 849	308 426	308 426	237 142	237 142
Pochodne instrumenty finansowe	5 319	5 319	5 302	5 302	5 343	5 343
Papiery dłużne	10 054	10 054	5 212	5 212	9 848	9 848
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	147 921	147 921	195 331	195 331	202 797	202 797
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym	79 526	79 526	159 069	159 069	60 014	60 014
Zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej*	12 563	12 563	12 783	12 783	12 563	12 563
Kredyty w rachunku bieżącym	102 704	102 704	164 377	164 377	105 845	105 845
Pożyczki	23 893	23 893	21 199	21 199	39 081	48 867
Dłużne papiery wartościowe	66 715	66 715	51 189	51 189	65 033	65 033
Leasing	35 573	35 573	26 439	26 439	24 535	24 535
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	454 113	454 113	438 642	438 642	349 369	349 396

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

W prezentowanym okresie 2025 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 ramach realizacji strategii zarządzania ryzykiem, dla niektórych zobowiązań finansowych denominowanych w PLN oraz EUR Spółki dokonały w poprzednich okresach zabezpieczenia zmiennej stopy procentowej za pomocą transakcji zamiany stóp procentowych zamieniających odpowiednie stawki referencyjne WIBOR / EURIBOR zastosowane w w/w kredytach na oprocentowanie stałe (IRS).

Celem podjętych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej jest ograniczenie zmienności poziomu kosztów finansowanych generowanych przez obsługę spłaty odsetek naliczonych od w/w kredytów zmiennoprocentowych.

W pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” została zaprezentowana wartość netto kontraktów forward oraz IRS posiadanych przez Grupę i wycenianych na dzień 31 marca 2025 roku.

14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpis aktualizujący wartość pozostałych aktywów finansowych nie uległ zmianie na dzień bilansowy i w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku i wyniósł 844 tys. zł.

Odpis aktualizujący wartość zapasów nie uległ zmianie w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku i wyniósł 2 331 tys. zł na dzień 31 marca 2025 roku.

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Stan na początek okresu	33 956	33 248	33 248
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	7 899	732	16 550
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(1 685)	(1 371)	(15 842)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	-
Stan na koniec okresu	40 170	32 609	33 956

* odpisy dotyczą należności wątpliwych oraz not obciążeniowych wystawianych na podwykonawców; Grupa stosuje zasadę ostrożnej wyceny dlatego wystawione noty obciążeniowe głównie dot. podwykonawców co do zasady objęte są odpisem

15. Kapitał podstawowy

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

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:			
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512
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

16. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. zarekomendował następujący podział zysku netto Spółki za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku w kwocie 89 944 668,32 zł: (i) część zysku netto w kwocie 4 220 507,04 zł tj. 0,17 zł na akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy; (ii) część zysku netto w kwocie 85 724 161,28 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podejmie uchwałę o podziale wyniku za 2024 rok, jest zaplanowane na dzień 16 czerwca 2025 roku.

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

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 marca 2025 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 1 591 tys. zł i uległa zmniejszeniu o 1 116 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku (2 707 tys. zł).

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 marca 2024 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 6 554 tys. zł.

18. Emisja i wykup papierów dłużnych

W pierwszym kwartale 2025 roku nie zostały wyemitowane lub wykupione papiery dłużne w Grupie Kapitałowej Pekabex S.A.

19. Naruszenie postanowień umów (kredyty, pożyczki)

W prezentowanym okresie nie zostały naruszone postanowienia umów kredytowych.

20. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

	Rezerwy na długoterminowe świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy, w tym na:			
		Sprawy sądowe	Straty z umów budowlanych	Inne	Razem
za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 roku					
Stan na początek okresu	1 138	3 335	5 765	10 402	19 502
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	3 134	3 134
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(325)	(3 000)	(2 226)	(199)	(5 425)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(3 243)	(3 243)
Stan rezerw na dzień 31.03.2025 roku	813	335	3 539	10 093	13 967
za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 roku					
Stan na początek okresu	1 160	3 335	6 293	14 620	24 248
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	83	-	4 541	3 418	7 959
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(370)	-	-	(4 423)	(4 423)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(3 686)	(3 686)
Stan rezerw na dzień 31.03.2024 roku	873	3 335	10 834	9 929	24 098
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku					
Stan na początek okresu	1 160	3 335	6 293	14 620	24 248
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	68	-	(528)	3 473	2 945
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(89)	-	-	(132)	(132)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(7 559)	(7 559)
Stan rezerw na dzień 31.12.2024 roku	1 138	3 335	5 765	10 402	19 502

Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 31 marca 2025 roku została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów.

Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 31 marca 2025 roku wynoszą 10 093 tys. zł i obejmują głównie rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 7 823 tys. zł (31 marca 2024: 7 834 tys. zł), oraz szacunek zobowiązań i kosztu nie ujętych w okresie w związku z brakiem otrzymania dokumentów księgowych i inne rezerwy na koszty okresu.

21. Informacja dotyczącą 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:

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Wobec pozostałych jednostek:			
Poręczenie spłaty zobowiązań	229 527	128 126	187 125
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	542 331	423 141	523 853
Inne zobowiązania warunkowe		-	-
Zobowiązania warunkowe razem	771 858	551 267	710 978

Główne poręczenia w ramach w/w kwoty to: 99 206 tys. zł poręczenia wystawionego przez Pekabex Bet z tytułu realizacji kontraktu generalnego wykonawstwa obiektów mieszkaniowych w Kungsängen, w gminie Upplands-Bro, w Szwecji przez spółkę Betbygg (wartość pozostałych poręczeń wystawionych przez Pekabex Bet za Betbygg z tytułu realizacji tego kontraktu wyniosła 3 582 tys. zł) oraz 5 000 tys. zł dotyczące poręczenia Pekabex S.A. za Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. (połączona z Urban Property Sp. z o.o.) w związku z podpisaną umową inwestycyjną z dnia 29 czerwca 2020 roku dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji na nieruchomości położonej w Gdyni Mechelinkach. Kwota 40 00 tys. zł dotyczący poręczenia Pekabex S.A. za PGU GmbH w związku z udzieleniem limitu na gwarancje kontraktowe w ramach limitu udzielonego przez TUIR Alianz Polska S.A. Spółka Pekabex S.A. poręczyła także, między innymi, za zobowiązania spółki Pekabex Bet S.A. wynikające z podpisanych umów z kontrahentami szwedzkimi w wysokości 2 999 tys. zł. Ponadto Spółka poręcza za spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A. w kwocie 550 tys. zł za zobowiązania zaciągane w ramach zamówień na cement. Dodatkowe poręczenia wystawione przez Grupę wyniosły 1 217 tys. zł.

Grupa nie poręcza za zobowiązania spółek nie wchodzących do Grupy Pekabex.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentom gwarancji zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 31 marca 2025 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 542 331 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 5% kapitałów własnych Grupy. Wielkość dostępnych ubezpieczeniowych linii gwarancyjnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy na koniec 2024 roku nie uległa istotnej zmianie.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 marca 2025 roku wyniosła 29 887 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2025 roku wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami wyniosła łącznie 40 323 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła ona 22 140 tys. zł.

22. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

23. Sprawy sporne i sądowe

Nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do stanu spraw spornych i sądowych opisane w sprawozdaniu za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

24. Akcjonariat

Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 31 marca 2025 oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawiał 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
Stan na 31.03.2025				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029	8,17%
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%
Pozostali łącznie	8 219 997	8 219 997	8 220	33,11%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 827	100%

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

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta, zestawienie stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień 31 marca 2025 roku przedstawia się następująco:

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na WZA na dzień 31.03.2025	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2024	Liczba głosów na WZA na dzień 31.03.2024
Robert Jędrzejowski (pośrednio poprzez Fernik Holdings Limited) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	8,20%	8,20%	8,18%
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%
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%

*W dniu 19 sierpnia 2024 roku Przemysław Borek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Pekabex S.A. Spółka nie posiada informacji o liczbie głosów na WZA na dzień 31.12.2024 ani na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Znaczeni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z posiadanymi akcjami. Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są z nimi związane żadne szczególne uprawnienia ani obowiązki, poza wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Nie występują ograniczenia odnośnie do wykonywania praw głosu, jak również co do przenoszenia praw własności akcji Spółki.

Spółka nie posiada wiedzy o umowach (w tym zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

26. Działalność zaniechana

W pierwszym kwartale 2025 roku Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

27. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	580	732	3 255
Pozostałe świadczenia	19	13	86
Razem	599	745	3 341

* 14 osób z Zarządów oraz 7 osób z Rady Nadzorczej (2024: 15 osób z Zarządów i 8 osób z Rady Nadzorczej), pozycja prezentuje świadczenia z tytułu umów o pracę oraz uchwał przyznających wynagrodzenie z tyt. powołania do pełnienia określonych funkcji w organach spółek z Grupy

** Dodatkowo 15 osób (2024: 16 osób) z Zarządów oraz Rad Nadzorczych, w tym Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyły usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały ujęte w tabeli przedstawiającej zakupy od jednostek powiązanych

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 5 Dodatkowych informacji i objaśnień do kwartalnego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Pekabex S.A.

Grupa Kapitałowa nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.12.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	15	30	60	2	11	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	1	1	-	53	-
Razem	15	31	61	2	64	2

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

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

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.12.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	694	594	3 304	690	553	697
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	200	339	1 021	29	438	63
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście*	1 625	1 027	8 716	509	839	404
Pozostałych podmiotów powiązanych	36	7	123	9	53	18
Razem	2 554	1 967	13 164	1 237	1 883	1 182

*pozycja stanowi wartość zakupów dokonanych od członków Zarządów i Rad Nadzorczych we wszystkich spółkach Grupy Kapitałowej, łącznie 21 osób

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

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

Wartość pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych wyniosła na dzień bilansowy 4 223 tys. zł (31 grudnia 2024: 4 146 tys. zł).

28. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji

Za wyjątkiem zmian wynikających z zawartych umów opisanych w nocie nr 4.3 nie wystąpiły istotne zmiany w pierwszym kwartale 2025 roku.

29. 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:

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	2 572 639	2 789 939	2 961 578
Zmiana przychodów z umowy	125 128	215 742	117 132
Łączna kwota przychodów z umowy	2 697 768	3 005 680	3 078 710
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 391 070	1 705 845	1 782 051
Koszty pozostające do realizacji umowy	1 199 697	1 162 251	1 163 347
Szacunkowe łączne koszty umowy	2 590 767	2 868 096	2 945 398
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	107 001	137 584	133 311
Zyski	144 317	190 957	186 667
Straty (-)	(37 316)	(53 374)	(53 355)

Kwoty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty należności /zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone 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:

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 391 070	1 705 845	1 782 051
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	84 040	134 876	120 874
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(33 877)	(39 214)	(47 587)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	1 441 233	1 801 507	1 855 337
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 328 854	1 722 660	1 790 550
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	112 380	78 848	64 787
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	141 447	111 868	99 795
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	29 067	33 020	35 008

Pozycja aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną zawiera również aktywa z tytułu umów zawartych przez spółkę prawa niemieckiego, które na dzień bilansowy 31 marca 2025 wyniosły 30 777 tys. zł (21 898 tys. zł na dzień 31 grudnia 2024 roku). Pozycja aktywa z tytułu umów budowlanych została obliczona z uwzględnieniem wartości części magazynu wyrobów gotowych, która dotyczy wycenianych kontraktów budowlanych, poprzez ujęcie jej w kosztach. Wartość zapasów ujęta w wycenie na dzień 31 marca 2025 roku wyniosła (łącznie z uwzględnieniem spółki prawa niemieckiego) 49 243 tys. zł natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku 47 875 tys. zł.

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 szczegółowo zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2024 roku.

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

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

31. 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, ustalone przez Narodowy Bank Polski:

	kurs EUR obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs EUR w okresie*
31 marca 2025	4,1839	4,1848
31 marca 2024	4,3009	4,3211
31 grudnia 2024	4,2730	4,3042

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

	kurs SEK obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs SEK w okresie*
31 marca 2025	0,3866	0,3753
31 marca 2024	0,3725	0,3811
31 grudnia 2024	0,3731	0,3762

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

32. Pozostałe informacje i ujawnienia

Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.12.2024
Amortyzacja	7 426	7 734	30 949
Świadczenia pracownicze	55 602	49 974	241 513
Zużycie materiałów i energii	133 969	102 302	499 798
Usługi obce	171 299	164 408	841 208
Podatki i opłaty	3 279	2 671	12 453
Pozostałe koszty rodzajowe	3 797	3 920	25 642
Koszty według rodzaju razem	375 373	331 009	1 651 564
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	503	1 753	3 884
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	31 385	(22 645)	30 045
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(1 528)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	407 261	310 117	1 683 965

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

Zdarzeniami, które mogą w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy, a nie wymagały ujęcia w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy było zawarcie i ewentualne zmiany znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy, które zostały opisane w notce nr 3. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w niniejszym raporcie kwartalnym.

WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
	PLN			EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	8 338	6 209	33 779	1 992	1 437	7 848
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 213	3 016	17 156	768	698	3 986
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 506	4 763	93 987	1 077	1 102	21 836
Zysk (strata) netto	3 577	3 858	89 945	855	893	20 897
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 577	3 858	89 945	855	893	20 897
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,14	0,16	3,62	0,03	0,04	0,84
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,14	0,16	3,62	0,03	0,04	0,84
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1848	4,3211	4,3042
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 991)	1 530	13 407	(1 193)	354	3 115
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13 712)	1 798	99 864	(3 277)	416	23 202
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 701)	(3 005)	(74 480)	(406)	(695)	(17 304)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(20 404)	323	38 791	(4 876)	75	9 013
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1848	4,3211	4,3042
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	441 293	371 782	441 032	105 474	86 443	103 214
Zobowiązania długoterminowe	39 044	67 094	39 987	9 332	15 600	9 358
Zobowiązania krótkoterminowe	62 894	78 018	65 196	15 032	18 140	15 258
Kapitał własny	339 355	226 670	335 849	81 110	52 703	78 598
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	339 355	226 670	335 849	81 110	52 703	78 598
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,1839	4,3009	4,2730

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	12 286	12 286	12 286
Wartości niematerialne	30	161	35
Rzeczowe aktywa trwałe	34 899	12 395	35 843
Nieruchomości inwestycyjne	140 743	83 260	141 092
Inwestycje w jednostkach zależnych	76 321	72 319	71 666
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	108 932	160 174	98 899
Pochodne instrumenty finansowe	391	1 521	488
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	10 054	5 212	9 848
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	150	176	179
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Aktywa trwałe	383 806	347 505	370 336
Aktywa obrotowe			
Zapasy	-	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 097	9 368	14 395
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	431	-
Pożyczki	15 032	10 342	14 238
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 256	1 099	557
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 894	1 829	40 298
Aktywa obrotowe	57 487	24 277	70 696
Aktywa razem	441 293	371 782	441 032

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	24 827	24 827	24 827
Akcje własne (-)	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	162 003	94 695	162 073
Zyski zatrzymane:	127 281	81 903	123 704
zysk (strata) z lat ubiegłych	123 704	78 045	33 759
zysk (strata) netto	3 577	3 858	89 945
Kapitał własny	339 355	226 670	335 849
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19 918	51 960	21 112
Leasing	499	284	565
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	26	-	28
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 602	14 850	18 282
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	39 044	67 094	39 987
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 360	15 169	8 828
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	245	-	1 594
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	54 147	61 776	53 413
Leasing	641	236	804
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	216	680	265
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	285	155	292
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	1	1
Zobowiązania krótkoterminowe	62 894	78 018	65 196
Zobowiązania razem	101 938	145 112	105 183
Pasywa razem	441 293	371 782	441 032

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	8 338	6 209	33 779
Przychody ze sprzedaży usług	8 338	6 089	33 659
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	120	120
Koszt własny sprzedaży	3 700	1 696	12 275
Koszt sprzedanych usług	3 700	1 586	12 165
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	110	110
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 638	4 512	21 504
Koszty sprzedaży	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	1 682	1 539	6 999
Pozostałe przychody operacyjne	258	42	2 825
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	174
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 213	3 016	17 156
Przychody finansowe	2 825	3 682	86 556
Koszty finansowe	1 532	1 935	9 725
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 506	4 763	93 987
Podatek dochodowy	929	905	4 043
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 577	3 858	89 945
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	3 577	3 858	89 945

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.12.2024
Zysk (strata) netto	3 577	3 858	89 945
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-	-
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(71)	(9)	(403)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(71)	(9)	(403)
Całkowite dochody	3 506	3 849	89 542
Całkowite dochody przypadające:			
akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 506	3 849	89 542

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025 roku	24 827	25 245	162 073	123 704	335 849
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.03.2025 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku	-	-	-	3 577	3 577
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku	-	-	(71)	-	(71)
Razem całkowite dochody	-	-	(71)	3 577	3 506
Saldo na dzień 31.03.2025 roku	24 827	25 245	162 003	127 281	339 355

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	24 827	25 245	94 705	78 045	222 821
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.03.2024 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku	-	-	-	3 858	3 858
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku	-	-	(9)	-	(9)
Razem całkowite dochody	-	-	(9)	3 858	3 849
Saldo na dzień 31.03.2024 roku	24 827	25 245	94 695	81 903	226 670

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	24 827	25 245	94 705	78 045	222 821
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2024 roku					
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	29 430	4 235	33 665
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 179)	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	38 341	(38 341)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	67 772	(44 286)	23 486
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku	-	-	-	89 945	89 945
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku	-	-	(403)	-	(403)
Razem całkowite dochody	-	-	(403)	89 945	89 542
Saldo na dzień 31.12.2024 roku	24 827	25 245	162 073	123 704	335 849

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	4 506	4 763	93 987
Zysk (strata) przed opodatkowaniem			
Korekty:			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 920	822	7 153
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	6	74	244
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) fin. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	(206)	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	9	5	571
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	-	9
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(224)	112	339
Koszty odsetek	1 307	1 930	9 004
Przychody z odsetek i dywidend	(2 474)	(8 755)	(86 745)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-
Inne korekty	-	-	(5 772)
Korekty razem	338	(5 813)	(75 197)
Zmiana stanu zapasów	-	110	110
Zmiana stanu należności	(5 697)	(2 789)	(2 289)
Zmiana stanu zobowiązań	(1 518)	6 681	(2 030)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(678)	(934)	879
Zmiany w kapitale obrotowym	(7 894)	3 068	(3 330)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-	(2)
Zapłacony podatek dochodowy	(1 942)	(489)	(2 052)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 991)	1 530	13 407

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	(44)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(315)	(368)	(2 792)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(312)	(1 211)	(1 870)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(4 659)	(10)	(222)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	500	10 391	85 067
Pożyczki udzielone	(8 925)	(11 340)	(50 074)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(812)	(5 448)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	-	3 009
Otrzymane dywidendy	-	5 148	72 239
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13 712)	1 798	99 864
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 303	211	35 190
Spłaty kredytów i pożyczek	(2 246)	(2 069)	(89 946)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(230)	(53)	(594)
Odsetki zapłacone	(527)	(1 095)	(8 951)
Dywidendy wypłacone	-	-	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 701)	(3 005)	(74 480)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(20 404)	323	38 791
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	40 298	1 507	1 507
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	19 894	1 829	40 298

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 31 marca 2025 roku.

1. Zysk na akcję

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Rozwładniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-
Średnia ważona rozwładniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 577	3 858	89 945
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,14	0,16	3,62
Rozwładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,14	0,16	3,62
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	3 577	3 858	89 945
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,14	0,16	3,62
Rozwładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,14	0,16	3,62

2. Inwestycje w jednostki zależne

Zmiany w ciągu okresu od 1 stycznia 2025 do 31 marca 2025 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń-marzec 2025
Urban Property Sp. z o.o.	08-06-2021	-	100%	-	(5)
Betbygg Sverige AB	14-07-2023	100%	100%	4 606	4 589
Pekabex Jasielska Sp. z o.o.	26-05-2021	100%	100%	1 325	70
Pekabex Construction LTD	09-12-2024	100%	100%	1	1
Razem				5 932	4 655

Wartość inwestycji zmieniła się w związku z: utworzeniem i wpisem do KRS-u:

- sprzedażą udziałów spółki Urban Property Sp. z o.o. do Pekabex Development Sp. z o.o.
- zwiększeniem kapitału w spółce zależnej Betbygg Sverige AB
- zakupem 5% udziałów spółki Pekabex Jasielska Sp. z o.o. od EQUES Investment Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna
- utworzeniem i wpisem do rejestru spółki Pekabex Construction LTD utworzonej aktem założycielskim z dnia 9 grudnia 2024 roku,

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które powodowałyby konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości inwestycji.

3. Nieruchomości inwestycyjne

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wartość bilansowa netto na początek okresu	141 092	82 389	82 389
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	59 258
Nabycie nieruchomości/modernizacja	312	1 211	1 870
Amortyzacja (-)	(661)	(340)	(2 425)
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	140 743	83 260	141 092
Wartość bilansowa brutto	160 429	94 614	160 117
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(19 686)	(11 354)	(19 025)
Wartość godziwa nieruchomości:			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	140 743	83 260	141 092
- poziom 3	140 743	83 260	141 092

Na dzień bilansowy 31 marca 2025 roku Zarząd Spółki nie stwierdził wystąpienia przesłanek, które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

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.

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

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

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2025		31.03.2024		31.12.2024	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki	123 964	123 964	170 516	170 516	113 137	113 137
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20 097	20 097	9 799	9 799	14 386	14 386
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	488	488
Papiery dłużne	11 261	11 261	6 419	6 419	11 055	11 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 894	19 894	1 829	1 829	40 298	40 298
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym	33 049	33 049	72 715	72 715	34 340	34 340
Dłużne papiery wartościowe	41 016	41 016	41 021	41 021	40 184	40 184
Leasing finansowy	1 139	1 139	520	520	1 369	1 369
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 821	7 821	15 850	15 850	8 697	8 697

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

Na dzień 31 marca 2025 roku Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

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

5. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Kluczowy personel kierowniczy Spółki to osoby wchodzące w skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.12.2024
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	331	413	1 849
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-
Pozostałe świadczenia	2	2	11
Razem	333	415	1 860

*Dodatkowo, w 2025 oraz w 2024 roku, Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyli usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zaprezentowane zostały w nocie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycjach „Zakupy od Kluczowego personelu kierowniczego”

Spółka nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu pożyczek w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

W pierwszym kwartale 2025 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 kwartale 2025 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 lub kontrola jest sprawowana bez większościowego udziału w kapitale zakładowym podmiotu.

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.12.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	8 129	5 918	33 642	12 125	7 856	6 558
Razem	8 129	5 918	33 642	12 125	7 856	6 558

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.12.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	90	1 283	9 945	152	3 060	3 694
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	305	82	387	60	37	2 040
Razem	395	1 365	10 333	212	3 097	5 735

	31.03.2025		31.03.2024		31.12.2024	
	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	8 925	112 607	543	118 872	50 074	113 137
Razem	8 925	112 607	543	118 872	50 074	113 137

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

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

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 29 maja 2025 roku.

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

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