



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

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2024 ROKU**

ZAWIERAJĄCY:

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

Spis Treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.....	3
KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PEKABEX S.A.	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z 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.	55
KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX S.A.....	56
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	56
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)	57
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	58
SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	58
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	59
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	60
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)	61
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PEKABEX S.A.	62
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	65

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

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
	PLN			EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	324 570	387 100	1 566 237	75 113	82 354	345 872
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 801	35 814	110 385	3 657	7 619	24 376
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 226	31 792	81 801	2 598	6 763	18 064
Zysk (strata) netto	9 422	25 269	68 707	2 181	5 376	15 173
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	10 443	24 701	69 072	2 417	5 255	15 253
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,42	0,99	2,78	0,10	0,21	0,61
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,42	0,99	2,78	0,10	0,21	0,61
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3211	4,7005	4,5284
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6 866)	4 079	22 133	(1 589)	868	4 888
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17 711)	(9 152)	(29 043)	(4 099)	(1 947)	(6 414)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	12 185	7 534	95 129	2 820	1 603	21 007
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(12 392)	2 461	88 219	(2 868)	524	19 481
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3211	4,7005	4,5284
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	1 531 811	1 327 367	1 520 940	356 161	283 898	349 802
Zobowiązania długoterminowe	220 125	211 118	191 468	51 181	45 154	44 036
Zobowiązania krótkoterminowe	780 553	614 932	807 544	181 486	131 522	185 728
Kapitał własny	531 134	501 317	521 928	123 494	107 222	120 039
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	509 688	475 461	499 462	118 507	101 692	114 872
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3009	4,6755	4,3480

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	25 239	25 239	25 239
Wartości niematerialne	8 157	5 608	8 739
Rzeczowe aktywa trwałe	398 544	396 511	401 745
Nieruchomości inwestycyjne	24 523	24 935	24 617
Inwestycje w jednostkach zależnych	290	447	28
Należności i pożyczki	41 916	690	35 486
Pochodne instrumenty finansowe	3 647	7 419	3 521
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5 212	-	4 400
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 358	2 606	2 524
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Aktywa trwałe	509 886	463 453	506 300
Aktywa obrotowe			
Zapasy	367 924	255 896	338 896
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	111 868	125 000	117 449
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	308 425	347 777	324 104
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6 574	3 067	2 967
Pożyczki	20 222	-	11 518
Pochodne instrumenty finansowe	1 655	1 180	3 100
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 926	9 037	8 891
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	195 331	121 957	207 715
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe	1 021 926	863 913	1 014 640
Aktywa razem	1 531 811	1 327 367	1 520 940

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
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	408	5 952	624
Zyski zatrzymane	459 211	419 438	448 768
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	509 689	475 461	499 463
Udziały mniejszości niedające kontroli	21 445	25 856	22 465
Kapitał własny	531 134	501 317	521 928
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	132 364	122 775	123 049
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	12 783	13 788	12 783
Leasing	13 957	13 601	15 506
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	53 670	47 170	32 112
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 554	12 465	5 323
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	782	1 303	782
Pozostałe rezerwy długoterminowe	15	15	15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	1 897
Zobowiązania długoterminowe	220 125	211 118	191 468
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	33 020	60 271	47 130
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	405 622	407 566	431 808
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 139	7 180	3 094
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	263 470	75 697	248 996
Leasing	12 482	11 618	12 820
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	38 735	36 953	38 991
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	24 083	15 646	24 233
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	1	472
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	780 553	614 932	807 544
Zobowiązania razem	1 000 678	826 050	999 012
Pasywa razem	1 531 811	1 327 367	1 520 940

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	324 570	387 100	1 566 237
Koszt własny sprzedaży	282 870	314 293	1 302 697
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	41 700	72 807	263 540
Koszty sprzedaży	12 523	22 759	88 210
Koszty ogólnego zarządu	14 724	14 755	63 210
Pozostałe przychody operacyjne	1 363	1 787	8 514
Pozostałe koszty operacyjne	15	1 267	10 249
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 801	35 814	110 385
Przychody finansowe	2 325	305	6 593
Koszty finansowe	6 900	4 328	26 783
Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych	-	-	8 395
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 226	31 792	81 801
Podatek dochodowy	1 804	6 523	13 094
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 422	25 269	68 707
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) netto	9 422	25 269	68 707
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	10 443	24 701	69 072
- podmiotom niekontrolującym	(1 020)	568	(365)

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

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Z działalności kontynuowanej			
Podstawowy	0,42	0,99	2,78
Rozwodniony	0,42	0,99	2,78
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy	0,42	0,99	2,78
Rozwodniony	0,42	0,99	2,78

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zysk (strata) netto	9 422	25 269	68 707
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	(17)	(868)	(2 204)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(199)	(262)	(4 233)
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	(216)	(1 130)	(6 436)
Całkowite dochody	9 206	24 139	62 271
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	10 464	23 575	62 635
- podmiotom niekontrolującym	(1 258)	564	(365)

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 01.01.2024 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 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 01.01.2023 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	7 060	395 593	452 724	29 771	482 495
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	(856)	(856)	(4 483)	(5 339)
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 roku	-	-	-	-	24 701	24 701	568	25 269
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 roku	-	-	-	(1 108)	-	(1 108)	-	(1 108)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(1 108)	24 701	23 593	568	24 161
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	(1 108)	23 845	22 737	(3 915)	18 822
Saldo na dzień 31.03.2023 roku	24 826	-	25 245	5 952	419 438	475 461	25 856	501 317

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 226	31 792	81 801
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	7 734	7 025	29 044
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	1 436	(365)	(1 664)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	11	(4)	1 451
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	592	251	774
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(448)	(199)	(2 864)
Koszty odsetek	2 605	4 746	24 785
Przychody z odsetek i dywidend	(2 732)	-	(9 428)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-	-
Zysk na okazijnym nabyciu spółki zależnej	-	-	-
Inne korekty	(724)	(53)	381
Korekty razem	8 472	11 403	42 479
Zmiana stanu zapasów	(26 719)	11 091	(72 272)
Zmiana stanu należności	17 010	7 582	12 199
Zmiana stanu zobowiązań	(474)	(53 575)	(26 806)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(3 386)	(4 261)	6 933
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(8 859)	5 988	1 273
Zmiany w kapitale obrotowym	(22 428)	(33 175)	(78 672)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(30)	(61)	(217)
Zapłacony podatek dochodowy	(4 106)	(5 880)	(23 257)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6 866)	4 079	22 133

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(101)	(573)	(5 174)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(6 148)	(8 750)	(19 919)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	140	171	626
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	7	-	(177)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-	-
Pożyczki udzielone	(10 798)	-	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(812)	-	(4 400)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17 711)	(9 152)	(29 043)
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	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	17 461	20 257	188 884
Spłaty kredytów i pożyczek	(5 886)	(6 464)	(44 082)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 997)	(2 511)	(17 295)
Odsetki zapłacone	(6 394)	(3 748)	(22 198)
Dywidendy wypłacone	-	-	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	12 185	7 534	95 129
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(12 392)	2 461	88 219
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	207 723	119 496	119 496
Zmiana stanu z tytułu nabycia jednostek	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	195 331	121 957	207 715

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

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

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

Z dniem 28 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta odwołała Zarząd starej kadencji i powołała Zarząd nowej, trzyletniej kadencji w składzie niezmiennym.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy wchodził:

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

1.2. Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

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:	
		31.12.2023	31.03.2024
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
<i>Pekabex Bet S.A. Filial</i>	<i>Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja</i>	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
<i>Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen</i>	<i>Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania</i>	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Betbygg Sverige AB	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100 %	-
Pekabex Pref S.A.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
<i>Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy</i>	<i>Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy</i>	Oddział Pekabex Pref	Oddział Pekabex Pref
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	75 %
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	75 %	75 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Development sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
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 Fertigteilverk 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.).

Po dniu bilansowym nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

Połączenie Pekabex Inwestycje II S.A. oraz Emitenta

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

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

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

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

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

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 2024 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 2023.

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 2024 roku:

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

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

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”
Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: „Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem”
Opublikowano dnia 11 września 2014 roku). Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSR 7: „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7: „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców”
Opublikowano dnia 25 maja 2023 roku, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

- Zmiany do MSR 21: „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut”
Opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później

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 2023 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 2024 roku

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	zmiana % 31.03.2024 vs 31.03.2023	Zmiana wartościowa 31.03.2024 vs 31.03.2023
EBIT [tys. zł] <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	15 801	35 814	110 385	(55,88%)	(20 013)
EBITDA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	23 534	42 839	139 430	(45,06%)	(19 305)
Wskaźniki rentowności:					
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	3,45%	6,02%	4,52%		
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	9,95%	15,94%	13,16%		
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	2,90%	6,53%	4,39%		
Wskaźniki płynności:					
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,31	1,40	1,26		
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,53	1,61	1,52		
Pozostałe istotne:					
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	226 942	101 734	192 656		
EBITDA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	120 125	143 750	139 430		
Wskaźnik długu netto do EBITDA LTM <i>(Dług netto / EBITDA LTM)</i>	1,89	0,71	1,38		
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,35	0,38	0,34		

* 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 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	zmiana % do 31.03.2023	zmiana wartościowa do 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	324 570	387 100	(16,15%)	(62 530)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	15 801	35 814	(55,88%)	(20 013)
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (%)	4,87%	9,25%	spadek o 4,41 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 226	31 792	(64,69%)	(20 566)
Zysk (strata) netto	9 422	25 269	(62,71%)	(15 847)
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	2,90%	6,53%	spadek o 3,64 p.p.	-
EBITDA	23 534	42 839	(45,06%)	(19 305)
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	7,25%	11,07%	spadek o 3,86 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane

	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.12.2023	zmiana wartościowa do 31.03.2023	zmiana % do 31.03.2023	zmiana wartościowa do 31.12.2023	zmiana % do 31.12.2023
Aktywa	1 531 811	1 327 367	1 520 940	204 444	15,40%	10 871	0,71%
Aktywa obrotowe	1 021 926	863 913	1 014 640	158 013	18,29%	7 286	0,72%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	195 331	121 957	207 715	73 374	60,16%	(12 384)	(5,96%)
Aktywa trwałe	509 886	463 453	506 300	46 433	10,02%	3 586	0,71%
Zobowiązania długoterminowe	220 125	211 118	191 468	9 007	4,27%	28 657	14,97%
Zobowiązania krótkoterminowe	780 553	614 932	807 544	165 621	26,93%	(26 991)	(3,34%)
Kapitał własny	531 134	501 317	521 928	29 817	5,95%	9 206	1,76%

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

	01- 03.2020	01- 03.2021	01- 03.2022	01- 03.2023	01- 03.2024
Wielkość produkcji w tys. m ³	45 902,6	56 737,3	68 361,6	57 544,5	44 260,6

Produkcja zrealizowana od stycznia do marca 2024 roku wyniosła 44 260,6 m³ podczas gdy w analogicznym okresie 2023 roku wyniosła 57 544,5 m³.

Przychody ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2024 roku wyniosły 324 570 tys. zł i były niższe o 16,15 proc. w porównaniu do pierwszego kwartału 2023 roku. Spadek przychodów dotyczył głównie segmentu realizacja kontraktów – prefabrykacja (spadek o 60 643 tys. zł). Wynik EBITDA za 3 miesiące 2024 roku wyniósł 23 534 tys. zł i był niższy o 19 309 tys. zł (45,06%) od wyniku EBITDA osiągniętego za 3 miesiące 2023 roku. Jednocześnie rentowność działalności Grupy, w tym na poziomie EBITDA, spadła o 3,86 p.p. Na wyniki Grupy kapitałowej osiągnięte w pierwszym kwartale 2024 wpływ miały czynniki omówione poniżej.

Druga połowa 2023 roku i początek 2024 roku były i są trudne dla branży budowlanej, ze względu na ograniczoną liczbę kontraktów na rynku polskim i europejskim. Wysoka jeszcze wciąż inflacja, stopy procentowe oraz zmieniające się czynniki geopolityczne nie wpływały pozytywnie na ożywienie nastrojów inwestycyjnych w tym sektorze gospodarki. Nie bez znaczenia jest także sytuacja na rynku surowców, polityka gospodarcza oraz sytuacja geopolityczna. Polska na tle innych krajów regionu jest oceniana przez zagranicznych analityków jako rynek o dużym potencjale, stabilnym popycie i wysokim wzroście gospodarczym na tle państw Zachodniej Europy, ostatnio z lekkim trendem spadku jego dynamiki wzrostu.

Koszty materiałów

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

Rynek stalowy bardzo mocno reagował na sytuację geopolityczną i rynkową w ostatnich latach, szczególnie było to widoczne po agresji Rosji na Ukrainę. Zerwanie łańcuchów dostaw ze Wschodu, duży popyt, panika i szok były bardzo odczuwalne w 2022 roku. Rok 2023 charakteryzował się już spadkiem cen stali, głównie za sprawą odbudowy łańcuchów dostaw, a więc poprawę dostępności. W ostatnim kwartale 2023 roku cena pręta zbrojeniowego zatrzymała się na poziomie 2,80 zł/kg i utrzymała się w pierwszym kwartale 2024 roku. Prognozuje się, że ceny stali w roku 2024 nie wzrosną o więcej niż wskaźnik inflacji, z uwagi na ograniczony popyt na rynku budowlanym.

Dla rynku stali, ważne było również wprowadzenie w październiku 2023 roku mechanizmu dostosowywania cen na granicach z uwzględnieniem emisji CO₂ – CBAM (Carbon Border Adjustment Mechanism) oraz poszukiwanie nowych rozwiązań technologicznych, zwłaszcza w odniesieniu do energochłonnych konwencjonalnych pieców hutniczych, co przełoży się z pewnością na ceny wyrobów hutniczych. Dlatego uznaje się, że jednym z największych wyzwań, z jakimi musi mierzyć się przemysł, jest prowadzenie działalności zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ograniczenie emisji gazów cieplarnianych.

Rynek izolacji termicznych w pierwszym kwartale 2024 roku odnotował niewielkie podwyżki cen PIRu oraz styropianu. Inne materiały nie odnotowały istotnych zmian. Dostępność towaru jest bardzo dobra. Prognozuje się, że rok 2024 będzie charakteryzował się niewielkimi zmianami cen na rynku izolacji.

Kolejnym bardzo istotnym materiałem w produkcji prefabrykatów betonowych jest sklejka, którą stosuje się do wytwarzania form. Na początku roku 2024 sklejka utrzymywała niskie ceny z końca 2023 roku. Pod koniec I kwartału 2024 ceny wzrosły o ok 15 proc. z uwagi na utrudnienia związane z eksportem tego surowca z Kazachstanu i wzrost kosztów morskich przy transporcie z Chin. Cena cementów w pierwszym kwartale 2024 roku wzrosła o ok. 4 proc. w porównaniu z cenami z końca 2023 roku, ceny chemii pozostały na poziomie z końca roku 2023, a ceny kruszyw wrosły o ok 5 proc., co było spowodowane brakiem dostępności kruszywa na rynku.

Koszty nośników energii

Zarząd monitoruje rynki kluczowych dla produkcji surowców i materiałów, a także nośników energii. Grupa realizując politykę, która ma na celu minimalizację niekorzystnych skutków zmienności cen. Prowadzone są rozmowy z kluczowymi dostawcami Grupy, takimi jak cementownie czy dostawcy gazu i energii, w celu zapoznania się z ich polityką ochrony dostaw oraz kontraktacji cen na kolejne okresy. Prognozy kształtowania się cen gazu zakładają kontynuację trendu spadkowego. Ceny gazu w pierwszym kwartale 2024 roku utrzymywały się na niskim poziomie, w związku z czym Grupa większość swoich zakupów gazu dokonywała w tym okresie na rynku RDN.

Ponadto, od stycznia 2023 roku Grupa ma możliwość zakupu energii elektrycznej na rynku RDN (Rynek Dnia Następnego – SPOT), gdzie zakup energii następuje po hurtowych cenach aktualnie notowanych na Towarowej Giełdzie Energii. Rynek RDN jest na tyle korzystny, że umożliwia zakup energii elektrycznej jako połączenia „energii czarnej” oraz energii uzyskiwanej z OZE (Odnawialne Źródła Energii). Im większy jest udział energii odnawialnej w miksie energii (PSE) tym cena jest niższa dla kupującego. W pierwszym kwartale 2024 roku tylko 25 proc. energii elektrycznej Grupa zakupiła po cenie stałej, resztę na rynku RDN, co przy niskich stawkach za energię elektryczną na rynku było korzystne.

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

Koszty robocizny

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

Dalsze wzrosty kosztów pracy, w połączeniu z coraz trudniejszym pozyskiwaniem nowych pracowników stanowiąc będą strukturalne wsparcie dla wzrostu wykorzystywania technologii prefabrykacyjnych na polskim rynku. Automatyzacja jest jednym z rozwiązań ograniczenia ryzyka związanego z rosnącymi kosztami pracy oraz brakiem pracowników. Grupa realizuje strategię inwestycji w nowe technologie pozwalające na zwiększanie efektywności procesów poprzez ich automatyzację. Wzrost wynagrodzeń w sektorze budowlanym w długoterminowej perspektywie jest trendem pozytywnie wpływającym na

atrakcyjność produktu, jaki oferuje Grupa w porównaniu z realizacją konstrukcji i samych obiektów w tradycyjnej technologii. Dzięki dużym możliwościom automatyzacji procesów w fabrykach (co jest bardzo trudne na placach budów) udział kosztów pracy jest mniejszy.

Koszty podwykonawców

Odczuwalny jest spadek dużych inwestycji, zwłaszcza deweloperskich. Niepewność sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej nasiliła niepewność i ograniczyła aktywność inwestorów. Sytuacja ta spowodowała, że zapotrzebowanie na pracowników w branży budowlanej spadło. Jednakże, wciąż utrzymujące się na wysokim poziomie ceny materiałów, koszty energii, a przede wszystkim robocizny sprawiają, że dynamika spadku ceny usług podwykonawczych – mimo zwiększonej dostępności - jest mniejsza. Mimo to, od drugiej połowy 2023 roku zauważalne jest ofertowanie niższych stawek za prace budowlane, trend ten był kontynuowany w pierwszym kwartale 2024 roku. Trudna sytuacja w branży budowlanej związana przede wszystkim z brakiem nowych inwestycji spowodowała zwiększenie upadłość firm działających na tym rynku, przede wszystkim tych z segmentu MŚP. Obecne otoczenie rynkowe tworzy unikalne warunki zwłaszcza dla deweloperów budownictwa mieszkaniowego - ceny mieszkań nadal rosną, a koszty budowy, w tym koszty podwykonawców, ze względu na niski wolumen budów w całej gospodarce, spadają. W ocenie Zarządu Grupy budownictwo mieszkaniowe modułowe – prefabrykowane pozwala rozwiązać problem, z którym borykają się obecnie deweloperzy, ponieważ pozwala na znaczne skrócenie czasu budowy i płynniejsze uruchamianie projektów i uzupełnianie oferty w odpowiedzi na podwyższony popyt na rynku pierwotnym. Grupa intensywnie rozwija linię biznesową związaną z realizacją działalności deweloperskiej własnych inwestycji, w tym celu nawiązała również w lipcu 2023 roku współpracę z funduszem inwestycyjnym Eques TFI skupionym na realizacji projektów mieszkaniowych.

Koszty logistyczne

W ubiegłym roku, 2023, odczuwalne było spowolnienie światowej gospodarki, co przełożyło się na spadek zamówienia dla firm transportowych. Na początku 2023 roku spadły stawki frachtów. Była to korekta po szczycie przypadającym na ostatni kwartał roku poprzedniego. Na skutek spowolnienia gospodarczego zjawisko jest jednak głębsze niż w poprzednich latach. Według Drewry World Container Index ceny frachtu kontenerowego spadły o ponad 90 proc. w 2023 roku, w porównaniu z najwyższym poziomem z października 2021 roku – 15 tys. dol.), uzyskując tym samym wartość sprzed pandemii. Pomimo negatywnych nastrojów na początku 2024 roku, sytuacja na rynku transportowym jest dobra i wolumen przewozów był wyraźnie wyższy niż w poprzednim kwartale (+30 proc.) i prawie osiągnął poziom z 2022 roku.

Rynek przewoźników drogowych jest bardzo konkurencyjny i rozdrobniony, ale jednocześnie branża jest pod ogromną presją wzrostu kosztów stałych – energii elektrycznej i innych mediów, podatków, ceł oraz presji na wynagrodzenia spowodowanych wzrostem inflacji, co w dłuższej perspektywie musi przełożyć się na wzrost cen świadczonych usług transportowych. Dodatkowo, rynek transportu drogowego przeżywa okres zmian w obszarze rozliczania czasu pracy kierowców, jaki i automatyzacji procesów wewnątrz firm transportowych. Koszty drogowego transportu towarowego w Europie pozostają średnio o 12–15 proc. wyższe niż przed pandemią, więc mimo spadku popytu na usługi transportowe prognozuje się, że ich cena nie spadnie do stawek sprzed kryzysu. Dopiero w drugiej połowie 2024 roku przewiduje się odbudowanie popytu, przewiduje się, że nie będzie się to wiązało z dużym wzrostem cen. Grupa posiada pięć zakładów produkcyjnych na terenie Polski oraz jeden na terenie Niemiec.

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

Grupa na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe oraz zabezpiecza dostępność niezbędnych materiałów i usług, reagując na zmienne warunki rynkowe w szczególności w segmencie generalnego wykonawstwa, gdzie wrażliwość na zmiany cen rynkowych materiałów i usług co do zasady jest znacznie wyższa, a uzyskiwane marże bezpośrednie są znacznie niższe niż uzyskiwane w segmencie prefabrykacji.

Przy realizacji kontraktów na budowę obiektów mieszkaniowych Grupa nie korzysta z podwykonawców w takiej skali, jak przy realizacji hal produkcyjnych i magazynowych. Grupa korzysta w dużym zakresie z elementów prefabrykowanych wytwarzanych we własnych fabrykach. W związku z tym sytuacja w segmencie mieszkaniowym pozostawała bardziej stabilna, ze stosunkowo mniejszą presją na zwiększenie kosztów, w porównaniu do segmentu hal.

W ocenie Zarządu, w dłuższej perspektywie produkty Grupy, głównie w zakresie konstrukcji pod obiekty halowe i mieszkaniowe, nadal będą zyskiwać w zakresie konkurencyjności cenowej głównie ze względu na rosnące koszty wynagrodzeń i brak pracowników.

Wzrost wynagrodzeń w sektorze budowlanym w długoterminowej perspektywie jest trendem pozytywnie wpływającym na atrakcyjność produktu, jaki oferuje Grupa w porównaniu z realizacją konstrukcji i samych obiektów w tradycyjnej technologii. Dzięki dużym możliwościom automatyzacji procesów w fabrykach (co jest bardzo trudne na placach budów) udział kosztów pracy jest mniejszy, co finalnie przekłada się na niższy koszt wystandaryzowanej konstrukcji jak i obiektu.

Na dzień 31 marca 2024 aktywa Grupy wynosiły 1 531 811 tys. zł i były wyższe o 10 871 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku. Zwiększona wartość aktywów ogółem jest głównie spowodowana wzrostem wartości bilansowej aktywów obrotowych, w tym głównie zapasów, które na koniec pierwszego kwartału 2024 miały wartość 367 924 tys. zł i były wyższe o 29 027 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost w zapasach związany jest w szczególności ze rozwojem działalności Grupy w segmencie deweloperskim; w porównaniu do końca 2023 roku wartość zapasów związanych z inwestycjami deweloperskimi wzrosła o ponad 14 000 tys. zł.

Poziom gotówki uległ zmniejszeniu o 5,96% w stosunku do stanu na koniec grudnia 2023 roku, ale w stosunku do wartości na koniec pierwszego kwartału 2023 uległ zwiększeniu o 73 374 tys. zł tj. o 60,16%. Grupa posiadała na rachunkach bankowych 195 331 tys. zł na koniec pierwszego kwartału 2024 roku.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych na koniec marca 2024 roku wyniosła 780 553 tys. zł i była o 26 991 tys. zł niższa od stanu na koniec 2023 roku. Zmniejszenie wynika głównie ze spadku wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań w wysokości 40 296 tys. zł. Jednocześnie wzrosło saldo krótkoterminowych zobowiązań finansowych o 21 902 tys. zł w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku. Powyższe jest spowodowane wyższym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy, co jest typowe dla pierwszego kwartału roku obrotowego oraz rozwojem działalności Grupy w segmencie deweloperskim.

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 2024 roku tj. do dnia 31 marca 2024 roku oraz od dnia 1 kwietnia 2024 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 2024	MDR Inwestycje 12 sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w Elblągu, przy ul. Legionów.	3%	PLN
29 stycznia 2024	Prologis Poland CVIII sp.z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowo produkcyjnej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą DC 3 Prologis Park Ruda Śląska.	3%	PLN
14 marca 2024	Erbud S.A.	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, wyprodukowanie, dostawa oraz montaż żelbetowej konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji pod nazwą: "Zaprojektowanie i budowa trójnawowej hali produkcyjnej wież dla morskiej energetyki wiatrowej _MEW_ na Wyspie Ostrów w Gdańsku"	5%	PLN
22 marca 2024	Fabriano Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa domu akademickiego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja powstanie przy ul. Puławska 248 w Warszawie.	4%	PLN
29 marca 2024	MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa budynku biurowego D1 o część D1.2a w standardzie "pod klucz", w osiach A-P/9-13 rozbudowa o część magazynową wraz wykonaniem pomieszczeń socjalnych, z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną. Budowę podzielono na dwa etapy realizacji.	2%	PLN
10 kwietnia 2024	Ionway Poland Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa zakładu produkcji komponentów do akumulatorów elektrycznych w zakresie budynków P4A, P4C, P5A/B oraz P5C na nieruchomości w województwie opolskim, powiecie nyskim, nr obrębu 355/9 i 464/22.	19%	PLN
8 maja 2024	P3 Warsaw IV sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie hali logistycznej DC 1 P3 Bydgoszcz Park wraz z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą.	3%	EUR

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

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

4.1. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

Projekt deweloperski JA_SIELSKA realizowany jest na poznańskich Podolanach – dzielnicy, której rozwój ukierunkowany jest na planistyczne przekształcenie z funkcji niegdyś częściowo industrialnej na funkcję mieszkalną. Obszar jest doskonale skomunikowany, w bliskim otoczeniu znajdują się liczne obiekty infrastruktury usługowej, udogodnienia oraz tereny rekreacyjne, w tym jezioro – Rusałka. Przedsięwzięcie prowadzone jest od 2017 roku, dotychczas wybudowano 6 budynków i oddano do użytkowania ponad 160 lokali mieszkalnych, w dwóch etapach. Osiedle zostało zwycięzcą XIII edycji TOPBUILDER 2021. Zaplanowana jest realizacja 6 etapów inwestycji, tj. 16 budynków, w których powstanie blisko 700 funkcjonalnych mieszkań o zróżnicowanych układach oraz metrażach. Obecnie trwa budowa 3 etapu, w ramach którego wybudowane zostaną 124 lokale o powierzchni 6 500 m², w 3 budynkach. Pod terenem zaprojektowano halę garażową przeznaczoną do parkowania blisko 200 pojazdów, dostosowaną do obsługi samochodów z napędem elektrycznym. Oddanie nieruchomości do użytkowania przewidywane jest na IV kwartał 2024 roku. W przestrzeniach wspólnych zaplanowano miejsca do sąsiedzkich spotkań oraz plac zabaw dla dzieci. W projekcie zaplanowano intensywne zagospodarowanie terenu zielenią, w tym rodzimymi gatunkami drzew. Budynki na osiedlu JA_SIELSKA powstają z elementów prefabrykowanych. Elementy konstrukcyjne nadziemne – ściany oraz stropy – produkowane są w fabrykach należących do GK Pekabex. Szybki montaż obiektów w technologii nowoczesnej prefabrykacji skraca budowę o około 30 proc. Generalnym wykonawcą inwestycji jest pion wykonawstwa GK Pekabex. Skupienie kluczowych obszarów kompetencji w obrębie podmiotów należących do tej samej grupy kapitałowej pozwala na optymalizację kosztów, agregację marży oraz sprawną i profesjonalną realizację przedsięwzięć deweloperskich. Na dzień 31 marca 2024 roku 75 proc. mieszkań została już sprzedana.

Spółka ubiega się o pozwolenia na budowę kolejnych etapów inwestycji, w których powstanie odpowiednio około 150, 110, 130 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 18 000 m². Przewiduje się estetyczne oraz komunikacyjne połączenie wszystkich projektowanych zadań inwestycyjnych – zarówno w terenie, jak i pod poziomem gruntu, poprzez łączenie hal garażowych. W ramach współpracy z miastem uzgodniono również partycypację przy przebudowie układu drogowego ul. Jasielskiej, w tym wybudowanie ronda na załamaniu ulicy.

Inwestycja Origin w Mechelinkach

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

Apartamenty Origin powstają w unikatowej lokalizacji w Mechelinkach – na wzgórzu, z którego roztacza się piękny widok na morze, oddalone zaledwie o 180 m od działki. Zaprojektowano 2 budynki apartamentowe ze 106 lokalami o zróżnicowanych metrażach. Wszystkie lokale będą wykończone i częściowo wyposażone. Centrum ReVital obejmować będzie 62 pokoje, ponad 1 000 m² powierzchni rehabilitacyjnej wyposażonej w najnowocześniejsze urządzenia oraz sale programu Origin ReVital z basenem, aqua-fitness, obszerną kuchnią i restauracją. Programy kompleksowej rehabilitacji i terapii adresowane będą do osób ze schorzeniami neurologicznymi i ortopedycznymi. Apartamenty ReVital będą znajdowały się w budynku przylegającym do Centrum ReVital z 58 apartamentami dla aktywnych seniorów, 24-godzinną recepcją oraz klubem dla mieszkańców. Wszystkie apartamenty będą wykończone i wyposażone. Obsługa mieszkańców będzie prowadzona w formule assisted living odpowiednio do indywidualnych potrzeb. Po dniu bilansowym, z dniem 20 lutego 2024 roku została odebrana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku A i B wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zakończenie prac budowlanych w budynku C i D planowane jest na przełom 2024 i 2025 roku. Na dzień 31 marca 2024 roku 97 proc. apartamentów wakacyjnych została zarezerwowana lub sprzedana oraz 41 proc. apartamentów ReVital.

Osiedle Neonowe przy ul. Katedralnej w Częstochowie

Inwestycja przy ul. Katedralnej w Częstochowie polega na wybudowaniu dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi na parterze i 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. Osiedle Neonowe podlega będzie certyfikacji BREEAM oraz certyfikacji „Obiekt Bez Barrier” Fundacji Integracja – zarówno proces projektowania, jak i realizacji poddany jest wielokryterialnej ocenie uwzględniającej restrykcyjne wymogi i kryteria, których zaimplementowanie pozytywnie wpływa na środowisko, a także ułatwi codzienne funkcjonowanie osób o ograniczonej możliwości poruszania się lub przemieszczających się z małymi dziećmi. Osiedle Neonowe realizuje ideę zrównoważonego budownictwa. Budynki, które powstaną w ramach tej inwestycji będą komfortowe dla mieszkańców, zakładając dostępność architektoniczną budynku i odpowiedzialność społeczną inwestycji. Na wszystkich etapach życia budynków zostały uwzględnione metody oszczędzania zasobów naturalnych, zakładając poszanowanie klimatu i dbałość o przyszłe pokolenia. Realizacja inwestycji Osiedle Neonowe wpisuje się także w założony przez władze miasta program rewitalizacji obszaru częstochowskiego starego miasta, które wkrótce ma stać się lokalnym centrum życia kulturalnego i biznesowego.

Z początkiem stycznia 2023 rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków Osiedla Neonowe – uzupełnienie pierzei ulicy Katedralnej. Zakończenie pierwszego etapu inwestycji planowane jest na przełom drugiego i trzeciego kwartału 2024. Na koniec marca 2024 roku zarezerwowanych lub sprzedanych było 45 proc. lokali.

Apartamenty Casa Baia na Helu

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

Budynek Casa Baia posadowiony jest poniżej poziomu morza, mimo to Grupa, jako jedyny inwestor w Helu, zdecydowała się na wybudowanie podziemnej hali garażowej. Wymagało to zastosowania innowacyjnych rozwiązań projektowych z uwzględnieniem prac budowlanych w wyjątkowo trudnych warunkach. Prace budowlane zostały rozpoczęte w drugim kwartale 2022 roku, budowa została zakończona w sierpniu 2023. Pozwolenie na użytkownię zostało uzyskane 20 grudnia 2023 roku. Na koniec marca 2024 roku zarezerwowanych lub sprzedanych było około 55 proc. lokali.

Apartamenty Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku

Inwestycja będzie polegała na wybudowaniu 10 budynków zakwaterowania turystycznego w miejscowości Wrzosowo, gm. Kamień Pomorski. Działki, na których zrealizowane zostanie przedsięwzięcie, położone są około 1 km od nadmorskiej linii brzegowej w Dziwnówku – znanego letniego kąpieliska nad Bałtykiem. Pozwolenie na budowę zostało wydane 29 listopada 2022 roku. Obecnie Grupa jest w trakcie uzgadniania projektu przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz gazowej. W pierwszym etapie inwestycji wybudowanych zostanie 5 budynków z pulą 131 apartamentów wakacyjnych o łącznej powierzchni około 5 700 m², przeznaczonych na sprzedaż. Na terenie zaprojektowano liczne atrakcje i udogodnienia dla właścicieli lub użytkowników lokali. W zamkniętym kompleksie znajdzie się m.in. boisko do siatkówki plażowej, bulodrom, plac zabaw dla dzieci młodszych, osobny plac zabaw dla dzieci starszych z małpim gajem, altana do spotkań z paleniskiem do grillowania, miejsca do parkowania rowerów, w tym zadaszona wiata z ładowarką dla rowerów elektrycznych. Projekt powstał z myślą o ludziach, którzy lubią nadmorski klimat, a jednocześnie docenią całoroczne atrakcje, takie jak: kryty basen, sauna, jacuzzi, siłownia, sala zabaw dla dzieci, recepcja. W jednym z budynków cała kondygnacja parteru przeznaczona zostanie na strefę rekreacyjną z basenem, siłownią, sauną, jacuzzi oraz salką zabaw dla dzieci. Do budynku przylegać będzie zewnętrzny taras z brodzikiem oraz leżakami. Rozpoczęcie budowy jest planowane na drugą połowę 2024 roku.

Apartamenty Stadtvilla w Falkensee

W ramach inwestycji powstają na przedmieściach Berlina dwa budynki wielorodzinne o podwyższonym standardzie tj. dwupiętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każdy o metrażu od 47 do 96 m² z nadziemnymi miejscami postojowymi. Projekt uzyskał pozwolenie na budowę na oba budynki. Budowa rozpoczęta się w sierpniu 2023 roku, w listopadzie 2023 roku zakończono I etap budowy jakim jest montaż prefabrykatów. Zakończenie realizacji inwestycji przewiduje się na drugi kwartał 2024 roku. Na koniec marca 2024 roku zarezerwowanych zostało około 20 proc. lokali.

Budynki mieszkalne w Pruszkowie

W ramach inwestycji powstaną budynki mieszkalne w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygetyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 230 mieszkań i 315 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągiem ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej

aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług. Rozpoczęcie budowy planowane jest na III kwartał 2024 roku. Zakończenie budowy jest planowane na I kwartał 2026 roku.

Pozostałe inwestycje deweloperskie

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

Na dzień 31 marca 2024 sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba rezerwacji*	liczba umów przedwstępnych**	liczba sprzedanych lokali***	wolne lokale
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	6	93	-	20%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	9	94	-	3%
Apartamenty Revital	58	3	21	-	59%
Casa Baia (Hel)	69	4	1	33	46%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	177	4	75	-	55%
Falkensee	10	2	-	-	80%
Razem	544	28	284	33	37%

* podpisane umowy rezerwacyjne

** podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

*** podpisane umowy przenosząca własność

Na dzień 31 marca 2024 roku wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 31.03.2024	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku*	Zapasy - produkty	Zobowiązanie ujęte w bilansie w stosunku do zawartych umów	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	-	727	833	-	727	Po dniu bilansowym sprzedaż zakończono
Projekt Casa Baia - Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	-	26 839	7 053	-	28 209	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	38 167	-	14 049	16 727	9 007	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to 2024 rok
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	973	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	23 589	33 980	48 396	3 915	-	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to 2024 rok
Osiedle Neonowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	54 380	-	5 491	-	3 534	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to 2024 rok
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	14 046	-	-	-	-	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to 2024 rok
Projekt Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku	973	-	80	-	-	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie przygotowania realizacji – planowane rozpoczęcie budowy to 2024 rok
Budynki mieszkalne w Pruszkowie	20 409	-	-	-	-	W trakcie przygotowania budowy - planowane rozpoczęcie budowy to 2024 rok
Pozostałe	1 350	-	-	-	-	
Wartość razem	153 886	61 545	75 902	20 642	41 477	

Inwestycja wg stanu na dzień 31.03.2023	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku*	Zapasy - produkty	Zobowiązanie ujęte z bilansie z tytułu zawartych umów	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	-	6 380	778	-	5	Inwestycja zakończona, uzyskano pozwolenie na użytkowanie, zaawansowany proces przenoszenia własności lokali
Apartamenty Casa Baia na Helu, przy ul. Żeromskiego	31 740	-	8 362	-	1 916	Pozwolenie na użytkowanie planowane na 2023 rok
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	12 393	-	6 187	332	6 162	Etap III z pozwoleniem na budowę, przewidywane zakończenie to 2024 rok
JA_SIELSKA etap V i VI w Poznaniu	697	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	16 525	-	13 844	-	-	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie realizacji – planowane zakończenie to 2024 rok
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	7 205	-	279	-	1 467	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie realizacji – planowane zakończenie to 2024 rok
Apartamenty Stadtvilla w Falkensee	6 056	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę. Planowane zakończenie inwestycji to 2024 rok
Wartość razem przed włączeniami konsolidacyjnym	74 616	6 380	29 450	332	9 550	

* W tej pozycji nie są ujęte nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich o wartości 17 286 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 będą stanowić uzupełnienie asortymentu elementów konstrukcyjnych Pekabex w obszarach budownictwa wielorodzinnego oraz w budynkach użyteczności publicznej oraz wniosą szereg zalet i korzyści dla odbiorców, poprzez zwiększenie stopnia prefabrykacji całego obiektu i skrócenie czasu realizacji inwestycji. Szacowana wartość całej inwestycji, łącznie z konstrukcją nowej hali, węzłem betoniarskim, modernizacją zbrojarni, nowymi maszynami i urządzeniami technologicznymi wynosi ponad 30 000 tys. zł.

Hala produkcyjna Bielsko-Biała

W 2024 roku Grupa planuje rozpocząć inwestycję polegającą na budowie kolejnej hali produkcyjnej i przeprowadzeniu modernizacji w zakładzie produkcyjnym w Bielsku Białej, a szacowana wartość całej inwestycji, łącznie z konstrukcją nowej hali, nowym węzłem betoniarskim, modernizacją, nowymi maszynami i urządzeniami technologicznymi wynosi około 30 000 tys. zł.

4.2. Portfel zamówień

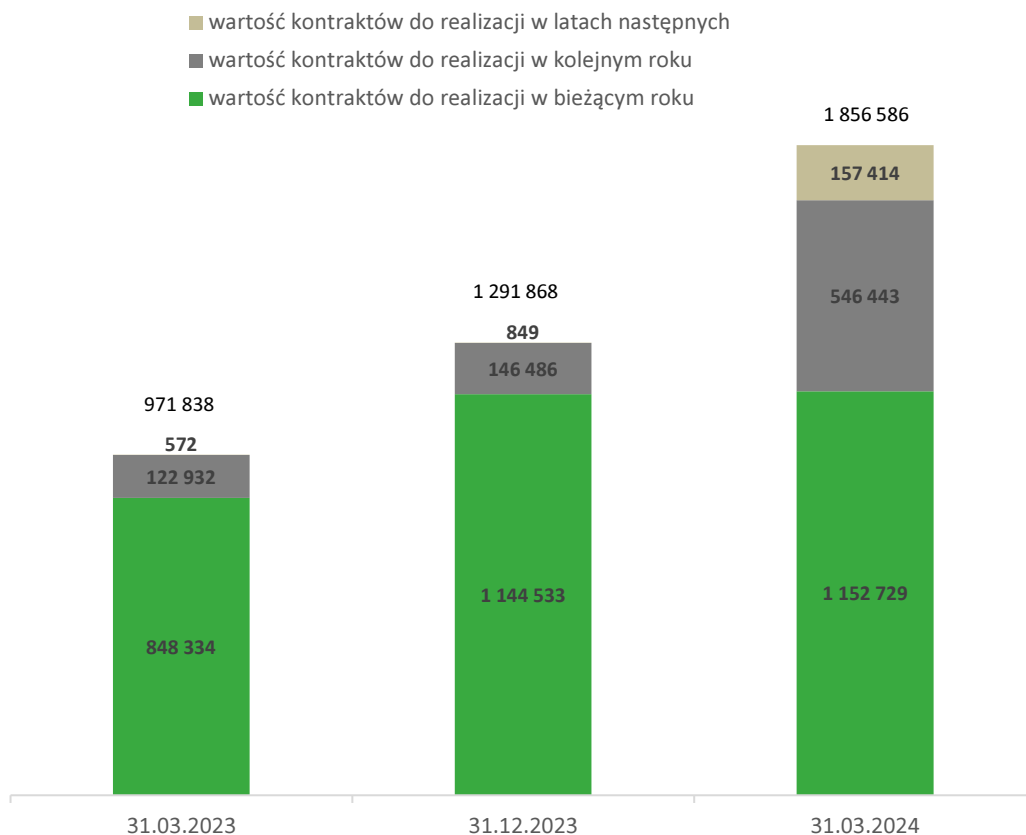
Portfel zamówień (backlog) zawiera zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 31 marca 2024 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację. Portfel zleceń obejmuje kontrakty podpisane przez spółki: Pekabex Bet S.A., Pekabex Pref S.A., P.Homes sp. z o. o., FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH oraz Betbygg Sverige AB. Portfel zamówień zawiera także planowane* oraz szacowane** przychody z inwestycji: Apartamenty Casa Baia na Helu, Osiedle Ja_Sielska III, inwestycja Origin ReVital oraz Apartamenty wakacyjne w Mechelinkach, a także Osiedle Neonowe, Falkenseer Gärten i inwestycji w Pruszkowie o łącznej wartości 402 160 tys. zł, w tym 121 207 tys. zł do realizacji w roku 2024, 280 953 tys. zł do realizacji w roku 2025 i 2026. Rozpoznanie przychodu w ramach projektów developerskich, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Wartość podpisanych umów na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 1 856 586 tys. zł w tym do realizacji w roku 2024: 1 152 729 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 703 857 tys. zł. Na koniec marca 2023 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 971 838 tys. zł, w tym do realizacji w roku bieżącym 848 334 tys. zł, oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 123 504 tys. zł. Portfel zamówień na 31 marca 2024 Grupy Pekabex jest wyższy o 884 748 tys. zł (91,0 proc.) zł w porównaniu do wartości osiągniętej na koniec pierwszego kwartału 2023 roku i wyższy o 564 718 tys. zł (43,7 proc.) od wartości portfela na koniec 2023 roku.

W okresie niestabilności sytuacji rynkowej Grupa skupia się na pozyskaniu nowych, rentownych kontraktów i utrzymaniu rentowności realizowanych już projektów. Na koniec marca 2024 roku średnia rentowność wszystkich segmentów wyniosła 7,9%, na koniec pierwszego kwartału 2023 roku było to 13,3%.

* Przychody planowane - na podstawie podpisanych umów deweloperskich

** Przychody szacowane - na podstawie założeń budżetowych Grupy



4.3. Zobowiązania finansowe

W okresie trzech pierwszych miesięcy 2024 roku Grupa zawarła istotny aneks do umowy z instytucją finansową:

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

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

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

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 31.03.2024						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	30.06.2024	-	1 168	1 168	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	4 087	17 660	4 722	12 937
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex S.A.) PLN	WIBOR 1M+marża	21.03.2025	-	19 665	19 665	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex S.A.) EUR	EURIBOR 1M+marża	21.03.2025	113	485	485	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – Pekao (Pekabex S.A.) EUR	EURIBOR 1M+marża	30.06.2024	7 738	34 382	34 382	-
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	3 914	2 016	1 898
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	6 013	1 529	4 484
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	4 831	198	4 633
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	8 870	3 130	5 740
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	37 080	7 416	29 664
Kredyt w rachunku bieżącym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2024	-	-	-	-
Kredyt w rachunku kredytowym – mBank (Pekabex Jasielska)	WIBOR 1M+marża	11.10.2024	-	1 522	1 522	-
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	10.06.2025	-	41 021	1 021	40 000
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	21.03.2025	-	6 187	6 187	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja) EUR	EURIBOR 1M+marża	21.03.2025	125	537	537	-
Kredyt w rachunku bieżącym – PKO BP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	06.03.2026	-	-	-	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	25.11.2024	-	48 957	48 957	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	18.05.2026	-	47 207	47 207	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	29.09.2023	-	20 260	20 260	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	28.06.2024	-	21 080	21 080	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.08.2026	-	40 000	40 000	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	21.03.2025	-	-	-	-
Umowa faktoringu - PKO BP Faktoring (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	04.04.2024	-	-	-	-
Pożyczka z WFOŚiGW – (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	1 038	296	741
Pożyczki z WFOŚiGW – (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	1 041	-	1 041
Pożyczka od Origin Gdynia 1 Sp. z o.o – (Origin Sp. z o.o. sp.k)	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	-	3 915	-	3 915
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Jasielska)	Oprocentowanie stałe	01.07.2025	-	15 205	-	15 205
Obligacje wyemitowane do EQUES seria A (Pekabex Inwestycje XII)	Oprocentowanie stałe	31.03.2027	-	10 168	-	10 168
Kredyty w rachunku bieżącym - Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	540	2 322	2 322	-
Kredyt inwestycyjny w Hypo-Vereinsbank (G+M)	EURIBOR 1M+marża		483	2 100	-	2 100
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej **	nie dotyczy	nie dotyczy	-	12 783	-	12 783

* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS

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 najniższym 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 i Europie

Z udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny danych wynika, że PKB dla Polski wzrosło realnie w pierwszym kwartale o 1,9 proc. w ujęciu rocznym. Jest to wynik lepszy niż przyjęte szacunki, co ekonomiści interpretują jako ożywienie w gospodarce i przewidują dalszy wzrost aktywności gospodarczej, który będzie jeszcze mocniej widoczny w odczytach za drugi kwartał 2024 roku. Będzie to głównie spowodowane wzrostem konsumpcji, gorsze prognozy przewiduje się dla aktywności inwestycyjnej w kraju.

Według wstępnych danych z GUS, produkcja budowlano--montażowa (w cenach stałych) w pierwszym kwartale 2024 roku była niższa o 10,8 proc. w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023. W okresie styczeń-marzec 2024 roku, zmniejszenie produkcji, w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, odnotowano dla podmiotów zajmujących się wznoszeniem budynków - o 6,9 proc., wykonujących roboty budowlane specjalistyczne - o 8,8 proc. oraz zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej - o 16,2 proc. Negatywne odczyty wskaźnika są kontynuacją sytuacji z ubiegłego roku. Rok 2023 odznaczył się dynamicznymi przemianami na rynku budowlanym, których przejawem był m. in. wzrost kosztów pracy w wyniku podwyżek płacy minimalnej, wysoka inflacja, zwłaszcza w pierwszej połowie roku, deficyt wykwalifikowanej kadry, ożywienie na rynku nieruchomości oraz odblokowanie środków z KPO. Początek 2024 roku to kolejne podwyżki płac minimalnych i zastój inwestycyjny i niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej, co ma swoje odzwierciedlenie w odczytach wskaźników z branży budowlanej.

Budownictwo przeżywa trudny okres, niektórzy eksperci nazywają to nawet kryzysem. Spowolnienie w tym sektorze jest odczuwalne, co wiąże się z trudnościami w pozyskaniu nowych zleceń oraz walką cenową i trudnością w utrzymaniu rentowności prowadzonych projektów. Na branżę budowlaną wpływają wciąż negatywnie przede wszystkim – nadzwyczajny wzrost cen w latach 2021–2022, który mimo wyhamowania cen w 2023 roku, nie przestał być problemem i będzie to wyzwanie dla firm jeszcze w kolejnych kwartałach. Z danych CAS (Contract Advisory Services – firma działa na rynku usług doradczych branży budowlanej) wynika, że w okresie od I kwartału 2015 roku do III kwartału 2023 roku wzrost kosztów realizacji dla budownictwa ogółem wyniósł łącznie 82,18 proc. W podziale na czynniki produkcji największe wzrosty kosztów zaobserwowano w zakresie robocizny – łącznie średnio o 93,58 proc. Koszty materiałów wzrosły średnio łącznie o 88,08 proc. Drugie zjawisko to dekonstrukcja gospodarcza, związana m.in. z wyhamowaniem inwestycji, która powoduje spadek przychodów firm budowlanych. Spadające realne przychody oraz wysokie koszty powodują, że rentowność firm znajduje się pod bardzo dużą presją. Niepewność na rynku daje się we znaki firmom z niemal wszystkich branż, jednakże budownictwo jest na nią szczególnie podatne. Dodatkowo, obserwowalna w latach przed pandemicznych specjalizacja firm w określonym typie budownictwa np. przemysłowo-magazynowym, mieszkaniowym, czy energetycznym, spowodowała większą podatność przedsiębiorstw z branży na wahania koniunktury. Dla poprawy kondycji sektora budowlanego konieczne jest szybkie uruchomienie finansowania unijnego dla Polski, tj. całości dostępnych środków z Krajowego Programu Odbudowy oraz budżetu w ramach polityki spójności na lata 2021–2027. Ożywieniu w branży budowlanej będzie sprzyjać, także malejący wskaźnik inflacji oraz stabilizacja cen materiałów budowlanych. Eksperci rynkowi przewidują poprawę w branży w drugim kwartale 2024 roku.

Sektor budowlany jest zróżnicowany i kondycja firm działających w tym segmencie gospodarki zależy od specjalizacji i dywersyfikacji portfela realizowanych zamówień. Duże firmy mają większe możliwości kreowania marży i dopasowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Mają też większe możliwości pozyskania finansowania z zewnątrz. W trudniejszej sytuacji są średnie i małe przedsiębiorstwa, z których wiele może się nie utrzymać na rynku. W 2023 roku zanotowano skokowy wzrost liczby zgłoszonych upadłości firm z branży budowlanej, głównie dotyczących mniejszych i o niezdywersyfikowanym portfelu firm. Działy gospodarki o największej liczbie postępowań to przetwórstwo przemysłowe i właśnie budownictwo. Coface podaje, że w 2023 roku upadłość ogłosiło 628 przedsiębiorstw z branży budowlanej, co daje liczbę niewypłacalności wyższą niż w latach 2020–2022 łącznie (622 firmy). Trzy pierwsze miesiące bieżącego roku przyniosły niewypłacalność aż 1635 przedsiębiorstw, liczba ta jest o 31 proc. wyższa w porównaniu do analogicznego okresu w ubiegłym roku. Rośnie również zadłużenie branży budowlanej, które

na koniec trzeciego kwartału wyniosło ponad 1,5 mld zł i na przestrzeni roku wzrosło o 20 proc., wynika z danych Krajowego Rejestru Długów (KRD). Kolejnym istotnym problemem dla sektora budowlanego w 2023 roku był deficyt wykwalifikowanych pracowników. Choć branża już od wielu lat zmagająca się z brakiem rąk do pracy, to ostatnie dwa lata były w tym aspekcie wyjątkowo trudne. Brak pracowników to obecnie jedno z największych wyzwań, z jakimi obecnie mierzą się firmy w branży, zwłaszcza wykonawcze. Dodatkowym problemem, drenującym branżę budowlaną, jest wzrost kosztów pracy związany z inflacją – presja pracowniczą na wzrost wynagrodzeń, oraz z podnoszeniem płacy minimalnej (dwie podwyżki w 2023 roku, kolejne dwie w 2024 rok).

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

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

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

Najważniejszymi rynkami zbytu dla Grupy w Europie, poza rynkiem krajowym, są Niemcy oraz Szwecja. Bliskość geograficzna oraz wielkość rynku sprawiają, że Niemcy to naturalny kierunek ekspansji zagranicznej polskich firm. Rynek niemiecki jest perspektywnym rynkiem również dla Grupy Pekabex. Udział przychodów z tego rynku systematycznie wzrasta i stanowi 10,8 proc. w przychodach ogółem za pierwszy kwartał 2024 roku. Po wielu latach obecności na rynku niemieckim w charakterze podwykonawcy, Grupa dokonała akwizycji fabryki produkującej prefabrykaty betonowe, realizuje również inwestycję budowy mieszkań pod Berlinem. Grupa zdecydowała się również na rozwój swojej działalności w charakterze generalnego wykonawcy na rynku niemieckim. Rozwój działalności na rynku niemieckim wpisuje się w realizację strategii dywersyfikacji geograficznej Grupy. Na przestrzeni ostatnich lat Grupa realizowała na terenie Niemiec wiele ambitnych kontraktów (głównie z segmentu realizacja kontraktów-prefabrykacja) m.in. obiekty kubaturowe np. serwerownię (data center) we Frankfurcie, infrastrukturalne takie jak tubingi do sektora tunelowego (Berlin) oraz projekty dla budownictwa usługowego i użyteczności publicznej z użyciem betonu architektonicznego w Berlinie, Hamburgu i Monachium.

W pierwszym kwartale 2024 roku PKB Niemiec spadł o 9 proc. rok do roku, jest to głębszy spadek niż przewidywania ekonomistów. Dane w ujęciu miesięcznym są tylko nieco bardziej optymistyczne. Wzrost PKB wyniósł bowiem 0,2 proc. miesiąc do miesiąca, eksperci przewidywali, że będzie to 0,1 proc. Dane z największej europejskiej gospodarki zaniżają wskaźnik dla całej strefy euro. W całym 2023 roku Produkt Krajowy Brutto Niemiec zanotował spadek o 0,3 proc. rok do roku i był to pierwszy ujemny wynik od 2020 roku (oraz dopiero drugi roczny spadek PKB po 2009 roku). Przez ostatnie kwartały PKB Niemiec pozostawał bez zmian – jego kwartalna dynamika wynosiła 0,0 proc. kwartał do kwartału. Odczyty wskaźników z niemieckiej branży budowlanej też nie są optymistyczne. Miały na to wpływ przede wszystkim długo utrzymująca się wysoka inflacja, wyższa od średniej z ostatnich lat, rozwój gospodarczy hamowany przez słaby popyt zagraniczny oraz podwyżki stóp procentowych, pogarszające się warunki finansowania inwestycji. Spadek koniunktury jest szczególnie mocno zauważalny na rynku budownictwa mieszkaniowego. Koszty budowy w Niemczech w ciągu dwóch lat – od I kwartału 2021 roku do III kwartału 2023 roku wzrosły aż o 23,3 proc. Osiągnięty one 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 nieoptyczne. Widocznym symptomem złej sytuacji jest spadająca od początku 2023 roku ilość wydawanych pozwoleń na budowę, ale też spektakularne bankructwa dużych graczy rynkowych. Analitycy mówią nawet o pęknięciu bańki na niemieckim rynku nieruchomości, który przez lata był pompowany olbrzymimi zasobami taniego pieniądza, co spowodowało obecnie największą recesję w budownictwie mieszkaniowym od 1991 roku. Branża budowlana jest miernikiem sytuacji gospodarczej w Niemczech oraz bardzo ważną gałęzią gospodarki, odpowiada za 6 proc. niemieckiego PKB (dane z 2022 roku). Corocznie w produkcję budowlaną inwestowane są środki wysokości 380 mld euro. 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.

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

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. Jak wynika z danych firmy Valueguard, która prowadzi indeks cen nieruchomości HOX, ceny nieruchomości pod koniec 2022 roku zaliczyły piętnastoprocentowy spadek w stosunku do najwyższych poziomów odnotowanych w marcu 2022. Spadek cen szwedzkich nieruchomości w 2023 roku nadal się pogłębiał, choć dynamika spadku jest niższa. 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. Nieskorygowany wskaźnik cen mieszkań wskazuje, że ich wartość pozostaje o około 16 proc. niższa od wartości szczytowej z marca 2022 roku, a to zaś spowodowało, że liczba potencjalnych nabywców jest rekordowo niska, co negatywnie odbija się na kondycji finansowej firm budowlanych działających na rynku mieszkaniowym. Gospodarka Szwecji w 2023 roku skurczyła się w porównaniu do 2022 roku. Oslabiła się również szwedzka waluta, która w ciągu 2023 roku straciła do euro jedną piątą swojej wartości w ciągu dwóch lat. Dynamika inflacji w Szwecji wyhamowała w ciągu 2023 roku. Pod koniec 2022 roku osiągnęła 12,3 proc., a po okresie gwałtownego zaostrzenia polityki Riksbank (ośmiokrotnej podwyżki stóp procentowych), w grudniu 2023 roku wyniosła 4,4 proc. Celem Banku Centralnego Szwecji jest sprowadzenie inflacji w okolice 2 proc. W marcu 2024 roku inflacja CPIX wyniosła 2,2 proc, a po wyłączeniu cen energii inflacja wyniosła 2,9 proc. Wyniki te są zbliżone do celu inflacyjnego i były niższe od tego co prognozował Riksbank, co skłania Bank Centralny do obniżki stóp procentowych.

Analitycy Goldman Sachs prognozują w drugiej połowie 2024 roku powrót do wzrostu szwedzkiej gospodarki, co prawdopodobnie przełoży się jednocześnie na umocnienie korony szwedzkiej. Wstępne dane urzędu statystycznego w Szwecji wskazują, że w pierwszym kwartale 2024 roku PKB Szwecji spadł o 0,1 proc. w ujęciu kwartalnym. Przewidywania większości ekspertów zakładała jednak niewielki wzrost gospodarczy już na początku 2024 roku. Szwedzka gospodarka, mimo trudności, ma solidne fundamenty, które pozwolą jej odbudować siłę nabywczą w szybkim tempie. W ocenie ekspertów szwedzki rynek nieruchomości generuje wciąż duży potencjał do rozwoju, ponieważ nadal budzi zainteresowanie inwestorów poszukujących stabilnych przepływów gotówkowych z najmu. Eksperti rynkowi są podzieleni co do to perspektyw. Jedni upatrują rychłego końca spadków cen nieruchomości i powolnego powrotu do ożywienia na rynku mieszkaniowym w Szwecji, jednak wielu analityków przewiduje dalszy spadek cen nieruchomości w 2024 roku nawet o dodatkowe 5–10 proc.

Rynek budownictwa mieszkaniowego i obiektów przemysłowo-magazynowych

Budownictwo mieszkaniowe

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w pierwszym kwartale 2024 roku oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem. Wzrosła z kolei liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Według wstępnych danych, w okresie styczeń - marzec 2024 roku oddano do użytkowania 48,8 tys. mieszkań, tj. 11,9 proc. mniej niż w analogicznym okresie roku 2023. Natomiast, wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 69,0 tys. mieszkań, tj. o 32,8 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2023 roku. Rozpoczęto również budowę o 55,8 proc więcej mieszkań niż przed rokiem tj. 60,1 tys. mieszkań.

Z danych GUS wyraźnie widać, że pierwszy kwartał 2024 roku przyniósł pogorszenie wyników pod względem liczby sprzedanych mieszkań, ale po stronie nowej podaży obserwujemy ożywienie. Kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek nieruchomości w pierwszym kwartale 2024 roku było zamknięcie z końcem grudnia 2023 roku możliwości złożenia wniosku o kredyty z programu Bezpieczny Kredyt. Spadek popytu w danych sprzedażowych w pierwszym kwartale nie jest, więc zaskoczeniem, a biorąc pod uwagę

zapowiadany kolejny program rządowy subsydiowanych kredytów, prawdopodobnie będzie on miał charakter przejściowy. Jak wynika z Raportu firmy JLL, łącznie na sześciu głównych rynkach deweloperzy sprzedali 11 tys. mieszkań. Spadek w porównaniu z poprzednim kwartałem tj. IV kwartałem 2023 roku, wyniósł blisko 23 proc. Jednakże, od strony podażowej łącznie na sześciu głównych rynkach do oferty weszło prawie 16,7 tys. nowych mieszkań, to o 4,7 proc. więcej niż w poprzednim kwartale. Jeżeli chodzi o kształtowanie się cen mieszkań w pierwszym kwartale 2024 roku, to Narodowy Bank Polski podaje, że średnia cena 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w 7 polskich miastach była o 19,2 proc. wyższa rok do roku, względem poprzedniego kwartału (IV kwartału 2023 roku) ceny wzrosły o 6,0 proc.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania), w 2023 roku wyniósł 43 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 1–2 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. Realizowała m.in. mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus w Toruniu i Sianowie oraz dla innych inwestorów budynków wielorodzinnych m.in. we Włocławku i Poznaniu. Grupa wykonuje również własne inwestycje deweloperskie. Obecnie Pekabex jest w trakcie realizacji lub przygotowania do realizacji projektów w Poznaniu: Ja_Sielska III, w okolicach Gdańska: Apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki, w Częstochowie: Osiedle Neonowe (budynek ma spełniać wymogi i kryteria certyfikacji BREEAM oraz „Obiekt Bez Barier” Fundacji Integracja), w Dziwnówku: inwestycja Zatoka Wrzosowo – apartamenty wakacyjne oraz w okolicach Berlina (Niemcy): apartamenty Stadtvilla w Falkensee. Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa opracowała „System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Technologia zastosowana w Systemie daje możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym dla budownictwa tradycyjnego, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwi na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami. Rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych P.HOMES – system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji. Technologia wykorzystywana do budowy domów P. HOMES znacząco przewyższa parametry nośne i wytrzymałościowe zarówno domów drewnianych, keramzytobetonowych, jak i w technologii murowanej. Technologia elementów prefabrykowanych pozwala na szybki i efektywny montaż konstrukcji domu w niespełna miesiąc, zapewniając jednocześnie niezwykle trwałość budynku. P. HOMES to budownictwo zrównoważone, w którym aspekty ekologiczne pełnią wiodącą rolę, powstałe budynki są ciepłe, niskoenergetyczne i o małej wilgotności. W ramach P.HOMES Grupa oferuje kompleksowo realizowane budynki wykończone w stanie deweloperskim lub pod klucz. Grupa oferuje realizację wszystkich etapów inwestycji od projektu po oddanie kompletnego budynku mieszkalnego wraz ze wszystkimi instalacjami i zagospodarowaniem przestrzennym działki. Oferta Grupy w zakresie P.HOMES zakłada możliwość skorzystania z gotowego projektu budynku, dostępnych jest 11 nowoczesnych i funkcjonalnych projektów domów, lub z oferty skonfigurowania własnego domu, który może być nawet siedmiokrotnie tańszy w eksploatacji niż tradycyjne użytkowane budynki.

Obiekty przemysłowo-magazynowe

Całkowite zasoby powierzchni przemysłowo-magazynowej w 2023 roku, jak podaje Savills, osiągnięty w Polsce poziom 31,7 mln m². Podaż nowej powierzchni to 3,7 mln m² (spadek rok do roku o 16 proc.). Na koniec grudnia 2023 roku w budowie było kolejne 2,8 mln m² powierzchni, co w porównaniu rok do roku pokazuje zauważalny spadek 18 proc. Współczynnik powierzchni niewynajętej (pustostanów) na polskim rynku magazynowym na koniec 2023 wyniósł 7,4 proc. (+3,2 p. p. r/r). Rok 2023 charakteryzował się mniejszą aktywnością na rynku powierzchni produkcyjno-magazynowej, czego przyczyną było głównie spowolnienie sektora e-commerce i spadek udziału handlu online w całkowitej sprzedaży detalicznej ogółem. Analitycy rynkowi spodziewają się, że 2024 będzie rokiem stabilnego rozwoju rynku powierzchni przemysłowo-magazynowych w Polsce. Większe ożywienie na tym rynku spodziewane jest w latach kolejnych 2025–2027. 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. Eksperci firmy doradczej PMR przewidują, że w 2025 roku udział e-commerce w rynku sprzedaży detalicznej ma się podwoić i wynieść prawie 20 proc. Automatyzacja i postęp procesów technologicznych pozwalają na szybki rozwój produkcji lekkiej w Europie, w tym również w Polsce. Hale dostosowane pod produkcję lekką mogą być zlokalizowane na terenach parków logistycznych, co dywersyfikuje możliwości wykorzystania tych obiektów. W kolejnych latach należy się spodziewać, że większego udziału w strukturze sprzedaży nieruchomości produkcyjnych, również przez wzgląd na rosnące znaczenie trendów nearshoringu (strategia biznesowa, zgodnie z którą firma zleca część swojej pracy do pobliskiego kraju) i friendshoringu (strategia biznesowa, polegająca na współpracy ze sobą sieci dostawców w ramach współpracujących ze sobą polityczne i militarnie państw). Dodatkowo, obserwuje się duże zainteresowanie logistyką miejską, która, jak się prognozuje, będzie cieszyła się coraz większym zainteresowaniem, ponieważ konkurencja między firmami odbywa się już nie tylko w obrębie ceny i jakości produktu, ale również szybkości dostaw do klientów. Ten rodzaj obiektów jest również atrakcyjny dla firm kurierskich. Obiekty typu last mile logistics, zlokalizowane blisko dużych aglomeracji miejskich lub w samych miastach, odpowiadają na potrzebę rynku w zakresie skracania czasu dostaw do klientów końcowych, więc deweloperzy dostarczają na rynek coraz więcej tego typu obiektów i ich udział w powierzchni magazynowo-logistycznej ogółem będzie systematycznie rósł. Największe zainteresowanie będą nadal wzbudzały produkty prime w lokalizacjach „core” i „core+”. Następuje też wzrost popularności rozwiązań ekologicznych. Należy do nich m.in. zastosowanie rozwiązań lepiej wykorzystujących energię i wodę w budynkach oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Wielu deweloperów decyduje się na certyfikację projektów w międzynarodowym systemie BREEAM i LEED. Dodatkowym czynnikiem inicjującym wzrost popularności rozwiązań 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 produkujący 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, 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 działalności (szerszy opis znajduje się w nocie 1, dotyczącej segmentów). Dzięki tej różnorodności Grupa może wykorzystywać koniunkturę zarówno jako (i) podwykonawca - producent elementów prefabrykowanych, w tym konstrukcji obiektów magazynowych (przemysłowych) oraz mieszkaniowych (ii), dzięki kompleksowej wiedzy i doświadczeniu – z sukcesem działać na rynku jako generalny wykonawca, a także (iii) jako deweloper, realizując projekty mieszkaniowe na własny rachunek.

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

Ekspansja rynkowa

Grupa planuje zwiększyć udział sprzedaży na rynkach Europy Zachodniej i Skandynawii, przede wszystkim poprzez silniejsze zaznaczenie swojej obecności. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref oraz oddziały na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim w kraju, ale i na terenie Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. Projekty deweloperskie w zakresie budowy obiektów mieszkalnych, realizowane jako inwestycje własne Grupy, prowadzone są oprócz Polski również na terenie Niemiec. 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, utworzona po dniu bilansowy, 13 maja 2024 roku. 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. Na koniec pierwszego kwartału udział przychodów z rynków zagranicznych stanowi 20,1 proc. w przychodach ogółem.

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. Realizację procesów automatyzacji w Grupie wspomaga również spółka Rebuild Construction Automation sp. z o.o. Spółka jest dedykowana do realizacji innowacyjnych projektów, mających zaowocować powstaniem prototypów maszyn i urządzeń produkcyjnych, wykorzystywanych później w fabrykach Grupy. Nowa spółka łączy inżynierów specjalizujących się w automatyzacji oraz w pracach badawczo-rozwojowych, ze specjalistami w dziedzinie prefabrykacji. Zadania spółki wspierają automatyzację procesów produkcyjnych Grupy, co prowadzi do umocnienia pozycji Grupy Pekabex na rynku. Dodatkowo, w ramach działu IT wydzielono sekcję dedykowaną wsparciu procesów automatyzacji i informatyzacji procesów przeprowadzanych w Grupie, kontynuowano także proces rozwoju systemu klasy ERP integrującego większość procesów w Grupie. W strukturach Grupy funkcjonuje od końca 2020 roku w pełni zautomatyzowany zakład produkcyjny Gdańsk II, który jest jedną z najnowocześniejszych tego typu fabryk w Europie. W zakładzie została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów typu „Filigran” oraz ścian. W ramach optymalizacji procesów, w zakładach produkcyjnych Grupy funkcjonuje System Rejestracji Procesów Produkcyjnych, który mierzy procesy,

dostarczając danych, 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. Eksperti 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 konkutować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy montażowe łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Na przełomie 2019 i 2020 roku Grupa utworzyła w Gdańsku nowoczesne centrum usług projektowych (CUW – „Centrum Usług Wspólnych”) gdzie rozwijana jest działalność Grupy w zakresie usług projektowych dla betonowych elementów prefabrykowanych i konstrukcji modułowych, wykorzystywanych zarówno w budownictwie przemysłowym, jak również w obiektach biurowych oraz budynkach mieszkalnych. Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów usługami komplementarnymi w postaci doradztwa dotyczącego tej technologii, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

Grupa zrealizowała projekty badawczo-rozwojowe współfinansowane ze środków unijnych, w szczególności projekt „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji”, oraz „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania wykorzystującego algorytmy AI zaawansowanego systemu IT przeznaczonego do inteligentnego pomiaru i kontroli jakości w systemie produkcji i logistyki prefabrykatów betonowych zgodnie z koncepcją Przemysłu 4.0”. Grupa Pekabex opracowała także szereg innowacyjnych rozwiązań, które zostały zarejestrowane jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Do tej pory Grupa zgłosiła do Urzędu Patentowego 20 wzorów użytkowych (w tym 17 wzorów otrzymało do tej pory ochronę), 8 wynalazków (z czego 2 są chronione, a 6 oczekuje na rejestrację) oraz 5 znaków towarowych, z których wszystkie podlegają ochronie. Ponadto, Grupa w 2021 roku zakupiła od podmiotu zewnętrznego 1 wzór użytkowy. Grupa Pekabex znalazła się na pierwszym miejscu zestawienia podmiotów z największą liczbą zgłoszeń wzorów użytkowych w opublikowanym Raporcie z Analizy działalności wynalazczej w Wielkopolsce w latach 2018–2022 opublikowanym przez Samorząd Województwa Wielkopolskiego.

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 2024 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania finansowego ani nie zamierza prowadzić w 2024 roku 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. W pierwszych tygodniach konfliktu ponad stu pracowników pochodzenia ukraińskiego opuściło miejsca pracy w polskich zakładach produkcyjnych spółek zależnych Emitenta, co stanowiło około 7 % wszystkich miejsc pracy w tych fabrykach. Powyższa sytuacja nie wywarła istotnego wpływu na proces produkcyjny realizowany w tych zakładach.

Zarząd podziela pogląd niektórych ekonomistów prognozujących co do wyhamowania wzrostu w budownictwie z powodu sytuacji geopolitycznej związanej z następstwami pandemii COVID 19 oraz wojną w Ukrainie. Może to mieć znaczący, negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budowlany. Widoczne są tendencje recesyjne. Silna inflacja daje się we znaki konsumentom i inwestorom.

Dzięki dywersyfikacji produktowej, segmentowej i geograficznej działalności operacyjnej, Grupa Kapitałowa nie odnotowała dotąd istotnych, negatywnych skutków sytuacji gospodarczej oprócz tych, których doświadczają wszystkie firmy z sektora budowlanego. 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 (1 856 586 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec marca 2024 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 195 331 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 226 942 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższyły zobowiązania krótkoterminowe o 241 373 tys. zł. Grupa posiadała na dzień bilansowy linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 1 055 752 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 390 852 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych w ramach linii na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 31 marca 2024 roku wyniosła 221 031 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 237 638 tys. zł z czego wykorzystanych było 132 875 tys. zł.

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

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

8. Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

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 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ 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	10 443	24 701	69 072
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,42	0,99	2,78
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,42	0,99	2,78

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 współdziałaniu podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu w zakresie konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

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

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

W ramach segmentu „usługi najmu” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi działalność operacyjną a nieznaczną ich część przeznacza na najem. Główna nieruchomość podlegająca wynajmowi to hala

logistyczna zlokalizowaną w Poznaniu. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „pozostałe” i obejmują następujące rodzaje działalności będące źródłem przychodów Grupy: (i) sprzedaż materiałów, (ii) usługi 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. Jednoznaczne przypisanie aktywów Grupy do działalności danego segmentu operacyjnego jest trudne, dlatego też aktywa nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

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

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
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 31.03.2023 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	228 352	125 814	9 761	20 305	718	2 151	387 100
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	228 352	125 814	9 761	20 305	718	2 151	387 100
Wynik operacyjny segmentu	33 830	10 595	1 896	3 968	270	1 061	51 621
Rentowność operacyjna segmentu*	14,8%	8,4%	19,4%	19,5%	37,7%	49,3%	13,3%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	884 735	610 208	34 006	27 103	2 708	7 477	1 566 237
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	884 735	610 208	34 006	27 103	2 708	7 477	1 566 237
Wynik operacyjny segmentu	116 380	55 536	3 953	1 592	1 058	3 891	182 410
Rentowność operacyjna segmentu*	13,2%	9,1%	11,6%	5,9%	39,1%	52,0%	11,6%
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 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody segmentów			
Łączne przychody segmentów operacyjnych	324 570	387 100	1 566 237
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	324 570	387 100	1 566 237
Wynik segmentów			
Wynik operacyjny segmentów	25 576	51 621	182 410
Korekty:			
Korekta kosztów segmentów	3 601	(1 573)	(7 081)
Korekta przychodów segmentów	-	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	1 363	1 787	8 514
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(14 739)	(16 022)	(73 458)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 801	35 814	110 385
Przychody finansowe	2 325	305	6 593
Koszty finansowe (-)	(6 900)	(4 328)	(26 783)
Utrata wartości aktywów	-	-	(8 395)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 226	31 792	81 801

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

	od 01.01.2024 do 31.03.2024		od 01.01.2023 do 31.03.2023		od 01.01.2023 do 31.12.2023	
	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe
Polska	259 283	-	282 197	-	1 080 819	-
Skandynawia	28 378	-	58 550	-	281 566	-
Niemcy	34 931	-	40 829	-	172 709	-
Holandia	2 093	-	-	-	22 337	-
Szwajcaria	-	-	2 924	-	5 222	-
Węgry	-	-	-	-	3 460	-
Słowacja	(115)	-	2 601	-	-	-
Inne	-	-	-	-	123	-
Ogółem	324 570	-	387 100	-	1 566 236	-

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 2024 roku:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2024 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, przemieszczenia)	-	-	-	-	-	-	-
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 01.01.2023 do 31.03.2023 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku	73 000	179 682	101 240	19 626	7 740	10 587	391 875
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	259	2 253	2 977	75	6 031	11 596
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(339)	-	-	(339)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	-	-	-	-	-	(84)	(84)
Amortyzacja (-)	-	(1 097)	(3 367)	(1 324)	(613)	-	(6 402)
Różnice kurs. netto z przeliczenia (+/-)	(31)	(71)	(32)	-	-	-	(135)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2023 roku	72 969	178 773	100 094	20 940	7 201	16 533	396 511
za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku	73 000	179 682	101 240	19 626	7 740	10 587	391 874
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	4 531	23 335	8 574	2 292	2 273	41 006
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(131)	(365)	(151)	(827)	-	(1 474)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(21)	(21)
Amortyzacja (-)	-	(4 596)	(14 041)	(5 573)	(2 352)	-	(26 562)
Różnice kurs. netto z przeliczenia (+/-)	(732)	(1 656)	(672)	(5)	(5)	(8)	(3 079)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023 roku	72 268	177 830	109 498	22 471	6 848	12 830	401 745

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 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wartość bilansowa netto na początek okresu	24 618	25 030	25 030
Nabycie/modernizacja	-	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.)	-	-	(34)
Amortyzacja (-)	(95)	(95)	(377)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	24 523	24 935	24 618
Wartość bilansowa brutto	25 658	25 690	25 500
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(1 135)	(755)	(882)
Wartość godziwa nieruchomości:			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	24 523	24 935	24 618
- poziom 1	-	-	-
- poziom 2 (nieruchomości pod przyszłe projekty deweloperskie)	17 090	17 286	17 130
- poziom 3 (hala logistyczna w Poznaniu)	7 433	7 649	7 488

13. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2024		31.03.2023		31.12.2023	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki	36 905	36 905	-	-	46 631	46 631
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	308 426	308 426	347 777	347 777	272 179	272 179
Pochodne instrumenty finansowe	5 302	5 302	8 599	8 599	6 621	6 621
Pozostałe aktywa finansowe	5 212	5 212	-	-	4 400	4 400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	195 331	195 331	121 957	121 957	207 715	207 715
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym	159 069	159 069	104 245	104 245	105 896	105 896
Zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej*	12 783	12 783	13 788	13 788	13 788	13 788
Kredyty w rachunku bieżącym	164 377	164 377	49 595	49 595	192 248	192 248
Pożyczki	21 199	21 199	3 425	3 425	19 928	19 928
Dłużne papiery wartościowe	51 189	51 189	41 206	41 206	40 186	40 186
Leasing	26 439	26 439	25 219	25 219	28 325	28 325
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	438 642	438 642	467 837	467 837	305 987	305 987

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

Z dniem 23 listopada 2023 roku Emitent zawarł z Eques Investment TFI S.A. („Eques”) umowę o współpracy dotyczącą funduszu inwestycyjnego zamkniętego pod nazwą EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, który będzie inwestował w spółki celowe realizujące projekty deweloperskie Pekabex w obszarze wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z umową o współpracy, docelowo certyfikaty nabywane przez Emitenta powinny stanowić 20% wszystkich certyfikatów wyemitowanych przez Fundusz. W związku z transakcją emisji obligacji przez Pekabex Inwestycje XII Pekabex SA objął w pierwszym kwartale 2024 roku certyfikaty inwestycyjne EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o wartości nominalnej 812 tys. zł. Certyfikaty zostały ujęte w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

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

W 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 2024 roku. W pierwszym kwartale 2024 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w walucie obcej z BNP Paribas Bank Polska oraz Credit Agricole Bank Polska na łączną wartość 7 000 tys. euro.

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 2023 roku i wyniósł 844 tys. zł.

Odpis aktualizujący wartość zapasów uległ zmniejszeniu na dzień bilansowy w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku i wyniósł 1 970 tys. zł 31 grudnia 2023 roku: 2 538 tys. zł).

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Stan na początek okresu	33 468	19 263	19 263
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	732	1 010	25 293
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(1 371)	(161)	(11 086)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	(2)
Stan na koniec okresu	32 829	20 112	33 468

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

15. Kapitał podstawowy

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

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:			
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512
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 Spółki proponuje przeznaczyć zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, w kwocie 48 520 tys. zł w części na wypłatę dywidendy (10 178 869,92 zł) co oznacza 0,41 zł na 1 akcję oraz w części (38 341 375,35 zł) na zyski zatrzymane. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy nie podjęło jeszcze uchwały w tym zakresie.

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

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 i uległa zwiększeniu o 1 230 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku (5 323 tys. zł).

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 marca 2023 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 12 465 tys. zł.

18. Emisja i wykup papierów dłużnych

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

- a) Obligacje zostaną wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach
- b) Spółka wyemituje maksymalnie do 100.000 (sto tysięcy sztuk) Obligacji, o wartości nominalnej 100 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych),
- c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej i wyniesie 100 PLN (sto złotych),
- d) minimalna liczba obligacji których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji do skutku („próg emisji”) wynosi 100.000 (sto tysięcy) Obligacji,
- e) oprocentowanie Obligacji będzie stałe
- f) dniem emisji Obligacji będzie 16 luty 2024 roku lub dzień przypadający około tej daty,
- g) terminem wykupu Obligacji będzie 31 marca 2027 roku, z zastrzeżeniem możliwości ich wcześniejszego wykupu na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji Pekabex Inwestycje XII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością serii A
- h) Spółka nie będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A

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

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

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	Sprawy sądowe	Straty z umów budowlanych	Pozostałe rezerwy, w tym na:	
				Inne	Razem
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 01.01.2023 do 31.03.2023 roku					
Stan na początek okresu	1 669	5 442	5 094	7 801	18 337
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	757	2 006	2 763
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(542)	-	(2 705)	1 208	(1 498)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(3 941)	(3 941)
Stan rezerw na dzień 31.03.2023 roku	1 126	5 442	3 145	7 074	15 661
za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku					
Stan na początek okresu	1 669	5 442	5 094	7 801	18 337
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	10	-	1 199	7 487	8 687
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(518)	(2 107)	-	(299)	(2 406)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(370)	(370)
Stan rezerw na dzień 31.12.2023 roku	1 160	3 335	6 293	14 620	24 248

Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 31 marca 2024 roku wyniosła 10 834 tys. zł (31 marca 2023: 3 145 tys. zł i została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów.

Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 31 marca 2024 roku wynoszą 9 929 tys. zł i obejmują głównie rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 7 834 tys. zł (31 marca 2023: 5 165 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 dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Wobec pozostałych jednostek:			
Poręczenie spłaty zobowiązań	128 126	11 023	124 027
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	423 141	402 998	404 552
Inne zobowiązania warunkowe	-	-	-
Zobowiązania warunkowe razem	551 267	414 021	528 579

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 3 558 tys. zł) oraz 5 000 tys. zł dotyczące poręczenia Pekabex S.A. za Pekabex Inwestycje VIII 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 13 500 tys. zł dotycząca poręczenia Pekabex S.A. za Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o. w związku z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji; dotyczy finansowania inwestycji budowy budynków mieszkalnych w Pruszkowie. Spółka Pekabex S.A. poręczyła także, między innymi, za zobowiązania spółki Pekabex Bet S.A. wynikające z podpisanych umów z kontrahentami szwedzkimi w wysokości 3 312 tys. zł (2023: 5 738 tys. zł) oraz duńskimi w wysokości 79 tys. zł (2023: 479 tys. zł). Ponadto Spółka poręcza za spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A. w kwocie 550 tys. zł (2023: 950 tys. zł) za zobowiązania zaciągane w ramach zamówień na cement, oraz Pekabex Bet poręcza za spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A. w wysokości 1 000 tys. zł (2023: 1 000 tys. zł) za zobowiązania zaciągane w ramach zamówień na stal. Dodatkowe poręczenia wystawione przez Grupę wyniosły 1 921 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 2024 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 423 141 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 2023 roku nie uległa istotnej zmianie.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 21 557 tys. zł (2023: 23 021 tys. zł).

Na dzień 31 marca 2024 roku wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami wyniosła łącznie 22 140 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła ona 19 222 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 2023 roku.

24. Akcjonariat

Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 31 marca 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 31.03.2024				
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 2024 roku przedstawia się następująco:

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na WZA na dzień 31.03.2024	Liczba głosów na WZA na dzień 31.03.2023	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2023
Robert Jędrzejowski (pośrednio poprzez Fernik Holdings Limited) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	8,18%	8,18%	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%	0,67%	0,67%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,37%	0,37%	0,37%
Tomasz Seremet (bezpośrednio) – Członek Zarządu Pekabex S.A.	0,22%	0,22%	0,22%

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 2024 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 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	732	686	3 587
Pozostałe świadczenia	13	13	58
Razem	745	699	3 645

* 11 osób z Zarządów oraz 7 osób z Rady Nadzorczej, pozycja prezentuje świadczenia z tytułu umów o pracę oraz uchwał przyznających wynagrodzenie z tyt. powołania do pełnienia określonych funkcji w organach spółek z Grupy

** Dodatkowo 14 osób z Zarządów oraz Rad Nadzorczych, w tym Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyły usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały ujęte w tabeli przedstawiającej zakupy od jednostek powiązanych

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.12.2023	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	30	-	61	11	-	1
Pozostałych podmiotów powiązanych	1	-	1	53	28	457
Razem	31	-	62	53	28	458

Pozycja „należności od pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w 2023 roku należności od Vivia Next sp. z o. o. w wysokości w wysokości 457 tys. zł.

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 31.03.2024	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.12.2023	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	594	950	3 837	553	850	690
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	339	506	1 698	438	459	400
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście*	1 027	975	7 315	839	309	518
Pozostałych podmiotów powiązanych	7	-	22	53	28	28
Razem	1 967	2 432	12 872	1 883	1 646	1 636

* pozycja stanowi wartość zakupów dokonanych od członków Zarządów i Rad Nadzorczych we wszystkich spółkach Grupy Kapitałowej, łącznie 18 osób

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

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

Grupa Kapitałowa otrzymała od jednostki powiązanej pożyczki na warunkach rynkowych o wartości bilansowej 3 915 tys. zł. Wartość odsetek naliczonych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 200 tys. zł. Wartość odsetek na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 270 tys. zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku oraz w pierwszym kwartale 2024 roku Grupa Kapitałowa udzieliła pożyczki spółce powiązanej 7R Projekt 39 Sp. z o.o. w walucie EUR. Wartość bilansowa pożyczki na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 41 282 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 16 856 tys. zł..

Dwaj członkowie zarządów jednostek zależnych zawarli umowy przedwstępne, na podstawie których wpłacili zaliczki na lokale łącznej w wysokości 587 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 podpisania aneksu do umowy kredytowej opisanego w nocie 4.3 nie wystąpiły istotne zmiany w pierwszym kwartale 2024 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:

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	2 789 939	2 150 821	2 380 539
Zmiana przychodów z umowy	215 742	186 646	291 993
Łączna kwota przychodów z umowy	3 005 680	2 337 467	2 672 532
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 695 120	1 545 313	1 750 239
Koszty pozostające do realizacji umowy	1 162 251	640 651	747 733
Szacunkowe łączne koszty umowy	2 857 371	2 185 964	2 497 972
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	148 309	151 503	174 560
Zyski	190 957	198 469	214 805
Straty (-)	(42 649)	(46 966)	(40 245)

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:

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 705 845	1 548 217	1 750 239
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	134 876	132 056	172 174
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(39 214)	(46 966)	(32 483)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	1 801 507	1 633 307	1 889 930
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 722 660	1 568 578	1 819 611
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	78 848	64 729	70 319
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	111 868	125 000	117 449
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	33 020	60 271	47 130

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 2024 wyniosły 24 913 tys. zł (40 192 tys. zł na dzień 31 grudnia 2023 roku). Wysoki poziom aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną w spółce niemieckiej związany jest ze specyfiką rynku niemieckiego gdzie spółka, do momentu zakończenia realizacji kontraktu, nie wystawia faktur sprzedaży.

Dodatkowo, w pozycji aktywa z tytułu umów budowlanych Grupa prezentuje te część magazynu wyrobów gotowych, która dotyczy wycenianych kontraktów budowlanych. Wartość zapasów ujęta w tej pozycji na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 27 039 tys. zł natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku 27 453 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 2023 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 obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs w okresie
31 marca 2024	4,3009	4,3211
31 marca 2023	4,6755	4,7005
31 grudnia 2023	4,3480	4,5284

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

32. Pozostałe informacje i ujawnienia

Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.12.2023
Amortyzacja	7 734	7 025	29 044
Świadczenia pracownicze	49 974	46 778	235 393
Zużycie materiałów i energii	102 302	146 295	475 849
Usługi obce	164 408	178 464	754 552
Podatki i opłaty	2 671	2 499	10 425
Pozostałe koszty rodzajowe	3 920	4 020	26 840
Koszty według rodzaju razem	331 009	385 081	1 532 104
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 753	921	3 916
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(22 645)	(34 195)	(78 517)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(3 386)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	310 117	351 807	1 454 117

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 nocie nr 3. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w niniejszym raporcie kwartalnym.

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

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.03.2024	Od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
	PLN			EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	6 209	5 333	26 180	1 437	1 135	5 781
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 016	2 634	15 800	698	560	3 489
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 763	2 985	52 495	1 102	635	11 593
Zysk (strata) netto	3 858	2 414	48 520	893	513	10 715
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 858	2 414	48 520	893	513	10 715
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,16	0,10	1,95	0,04	0,02	0,43
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,16	0,10	1,95	0,04	0,02	0,43
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3211	4,7005	4,5284
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 530	4 695	(3 339)	354	999	(737)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 798	(3 119)	(27 542)	416	(664)	(6 082)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 005)	(3 377)	29 331	(695)	(718)	6 477
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	323	(1 801)	(1 550)	75	(383)	(342)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3211	4,7005	4,5284
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	371 782	279 367	362 047	86 443	59 751	83 267
Zobowiązania długoterminowe	67 094	70 802	68 062	15 600	15 143	15 654
Zobowiązania krótkoterminowe	78 018	25 804	71 164	18 140	5 519	16 367
Kapitał własny	226 670	182 762	222 821	52 703	39 089	51 247
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	226 670	182 762	222 821	52 703	39 089	51 247
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3009	4,6755	4,3480

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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	12 286	-	12 286
Wartości niematerialne	161	548	235
Rzeczowe aktywa trwałe	12 395	5 092	12 509
Nieruchomości inwestycyjne	83 260	81 635	82 389
Inwestycje w jednostkach zależnych	72 319	88 275	72 309
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	160 174	91 181	162 266
Pochodne instrumenty finansowe	1 521	3 692	1 537
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5 212	-	4 400
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	176	308	209
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Aktywa trwałe	347 505	270 730	348 140
Aktywa obrotowe			
Zapasy	-	-	110
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 368	4 415	6 579
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	431	553	-
Pożyczki	10 342	-	4 370
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 099	1 205	133
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 829	1 256	1 507
Aktywa obrotowe	24 277	8 637	13 906
Aktywa razem	371 782	279 367	362 047

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
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	94 695	76 993	94 705
Zyski zatrzymane:	81 903	55 697	78 045
zysk (strata) z lat ubiegłych	78 045	53 283	29 525
zysk (strata) netto	3 858	2 414	48 520
Kapitał własny	226 670	182 762	222 821
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	51 960	59 912	53 783
Leasing	284	262	337
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 850	10 628	13 942
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	67 094	70 802	68 062
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 169	14 740	8 482
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	63
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	61 776	10 080	61 540
Leasing	236	304	236
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	680	679	687
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	155	-	155
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	1	1
Zobowiązania krótkoterminowe	78 018	25 804	71 164
Zobowiązania razem	145 112	96 606	139 225
Pasywa razem	371 782	279 367	362 047

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6 209	5 333	26 180
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	6 089	5 333	26 180
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	120	-	-
Koszt własny sprzedaży	1 696	1 298	6 004
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	1 586	1 298	6 004
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	110	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 512	4 036	20 176
Koszty sprzedaży	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	1 539	1 402	7 076
Pozostałe przychody operacyjne	42	-	3 271
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	572
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 016	2 634	15 800
Przychody finansowe	3 682	1 785	44 142
Koszty finansowe	1 935	1 434	7 447
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 763	2 985	52 495
Podatek dochodowy	905	571	3 975
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 858	2 414	48 520
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	3 858	2 414	48 520

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.12.2023
Zysk (strata) netto	3 858	2 414	48 520
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-	-
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(9)	(137)	(745)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(9)	(137)	(745)
Całkowite dochody	3 849	2 277	47 776
Całkowite dochody przypadające:			
akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 849	2 277	47 776

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 01.01.2024 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 01.01.2023 roku	24 827	25 245	77 130	53 283	180 485
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.03.2023 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku	-	-	-	2 414	2 414
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku	-	-	(137)	-	(137)
Razem całkowite dochody	-	-	(137)	2 414	2 277
Saldo na dzień 31.03.2023 roku	24 827	25 245	76 993	55 697	182 762

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	24 827	25 245	77 130	53 283	180 485
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2023 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku	-	-	-	2 414	2 414
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku	-	-	(137)	-	(137)
Razem całkowite dochody	-	-	(137)	2 414	2 277
Saldo na dzień 31.12.2023 roku	24 827	25 245	76 993	55 697	182 762

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	4 763	2 985	52 495
Zysk (strata) przed opodatkowaniem			
Korekty:			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	822	725	3 536
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	74	104	427
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) fin. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	5	(20)	1 384
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	84	63
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	112	(71)	(1 377)
Koszty odsetek	1 930	1 334	5 805
Przychody z odsetek i dywidend	(8 755)	(1 765)	(42 409)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-
Inne korekty	-	-	3 428
Korekty razem	(5 813)	390	(29 143)
Zmiana stanu zapasów	110	-	(110)
Zmiana stanu należności	(2 789)	876	(20 353)
Zmiana stanu zobowiązań	6 681	1 869	(5 051)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(934)	(872)	455
Zmiany w kapitale obrotowym	3 068	1 873	(25 059)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-	(31)
Zapłacony podatek dochodowy	(489)	(553)	(1 602)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 530	4 695	(3 339)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	(10)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(368)	(90)	(592)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 211)	(84)	(1 952)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(10)	-	(855)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	10 391	750	17 215
Pożyczki udzielone	(11 340)	(3 695)	(69 908)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(812)	-	(4 400)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	-	95
Otrzymane dywidendy	5 148	-	32 865
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 798	(3 119)	(27 542)
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	211	-	54 321
Spłaty kredytów i pożyczek	(2 069)	(2 890)	(8 512)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(53)	(141)	(492)
Odsetki zapłacone	(1 095)	(346)	(5 807)
Dywidendy wypłacone	-	-	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 005)	(3 377)	29 331
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	323	(1 801)	(1 550)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 507	3 057	3 057
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 829	1 256	1 507

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 2024 roku.

1. Zysk na akcję

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 858	2 414	48 520
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,10	1,95
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,10	1,95
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	3 858	2 414	48 520
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,10	1,95
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,10	1,95

2. Inwestycje w jednostki zależne

Zmiany w ciągu okresu od 1 stycznia 2024 do 31 marca 2024 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 2024
Pekabex Inwestycje XX	08-12-2023	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XIX	08-12-2023	100%	100%	5	5
Razem				10	10

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

- Pekabex Inwestycje XIX utworzone aktem założycielskim z dnia 8 grudnia 2023 roku, wpisane do KRS-u z dniem 22 stycznia 2024 roku
- Pekabex Inwestycje XX utworzone aktem założycielskim z dnia 8 grudnia 2023 roku, wpisane do KRS-u z dniem 8 stycznia 2024 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które powodowałyby konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości inwestycji.

3. Nieruchomości inwestycyjne

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wartość bilansowa netto na początek okresu	82 389	81 798	81 798
Nabycie nieruchomości / modernizacja	1 211	196	1 952
Amortyzacja (-)	(340)	(359)	(1 361)
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	83 260	81 635	82 389
Wartość bilansowa brutto	94 614	91 662	93 404
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(11 354)	(10 027)	(11 015)
Wartość godziwa nieruchomości:			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	83 260	81 635	82 389
- poziom 3	83 260	81 635	82 389

Na dzień bilansowy 31 marca 2024 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	31.03.2024		31.03.2023		31.12.2023	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki	170 516	170 516	91 181	91 181	166 636	166 636
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9 799	9 799	4 968	4 968	5 307	5 307
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	1 537	1 537
Papiery dłużne	1 207	1 207	1 207	1 207	1 207	1 207
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	5 212	5 212	-	-	4 400	4 400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 829	1 829	1 256	1 256	1 507	1 507
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym	72 715	72 715	28 785	28 785	55 199	55 199
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	19 939	19 939
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	41 021	41 021	41 206	41 206	40 186	40 186
Leasing finansowy	520	520	566	566	573	573
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15 850	15 850	15 419	15 419	7 881	7 881

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 2024 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 powiązаныmi

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 31.03.2024	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.12.2023
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	413	571	2 009
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-
Pozostałe świadczenia	2	2	5
Razem	415	573	2 014

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

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

W pierwszym kwartale 2024 roku Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W pierwszym kwartale 2024 roku Spółka nie dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo należności z tego tytułu wynosiło 0 zł.

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

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.12.2023	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Sprzedż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	5 918	5 079	26 440	7 856	107	4 667
Razem	5 918	5 079	26 440	7 856	107	4 667

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.12.2023	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	1 283	46	2 702	3 060	1 942	2 278
Kluczowego personelu kierowniczego	82	-	-	37	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	605	-	-	31
Razem	1 365	46	3 307	3 097	1 942	2 309

	31.03.2024		31.03.2023		31.12.2023	
	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	543	118 872	3 695	90 658	69 908	166 636
Razem	543	118 872	3 695	90 658	69 908	166 636

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 2024 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 23 maja 2024 roku.

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

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