



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

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
ZA TRZY KWARTAŁY 2021 ROKU**

**ZAWIERAJĄCY:**

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

## SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A. ....	3
KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PEKABEX S.A. ....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU .....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D. ....	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	11
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO.....	13
KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX S.A. ....	61
WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA.....	61
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A. ....	62
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A. ....	64
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PEKABEX S.A.....	65
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.....	67
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PEKABEX S.A.....	69
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....	74



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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
	PLN			EUR		
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>						
Przychody ze sprzedaży	1 052 199	684 723	952 327	230 822	154 146	212 851
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	42 858	52 407	69 455	9 402	11 798	15 523
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 265	54 763	71 478	8 394	12 328	15 976
Zysk (strata) netto	30 713	44 030	57 900	6 738	9 912	12 941
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	30 525	44 030	57 900	6 696	9 912	12 941
Zysk na akcję (PLN; EUR)	1,23	1,79	2,35	0,27	0,40	0,52
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	1,23	1,79	2,35	0,27	0,40	0,52
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5585	4,4420	4,4742
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(59 537)	22 259	81 375	(13 061)	10 966	18 188
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19 335)	(20 170)	(70 560)	(4 242)	(4 541)	(15 771)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	47 865	5 470	(18 521)	10 500	1 231	(4 140)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(31 007)	7 560	(7 706)	(6 802)	7 657	(1 722)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5585	4,4420	4,4742
<b>Stan na koniec okresu</b>						
Aktywa	1 143 069	806 415	905 364	246 729	178 143	196 187
Zobowiązania długoterminowe	214 028	144 383	198 319	46 197	31 895	42 975
Zobowiązania krótkoterminowe	537 209	313 600	345 323	115 955	69 276	74 830
Kapitał własny	391 832	348 433	361 721	84 576	76 971	78 383
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	366 894	344 513	344 841	79 193	76 105	74 725
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,6329	4,5268	4,6148

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

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

<b>AKTYWA</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy	17 331	12 286	17 331
Wartości niematerialne	2 939	1 748	2 660
Rzeczowe aktywa trwałe	399 792	326 248	389 659
Nieruchomości inwestycyjne	7 973	8 071	8 073
Inwestycje w jednostkach zależnych	190	150	149
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	333	683	908
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 149	1 424	1 665
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>430 707</b>	<b>350 611</b>	<b>420 445</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	180 558	97 289	122 329
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	93 144	37 825	37 116
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	361 511	176 596	216 910
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	894	1 494	1 502
Pożyczki	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 449	-	390
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 751	2 016	1 874
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 054	140 585	104 797
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>712 361</b>	<b>455 804</b>	<b>484 918</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 143 069</b>	<b>806 415</b>	<b>905 364</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	24 827	24 827	24 826
Akcje własne (-)	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	239 901	213 084	208 465
Zyski zatrzymane:	76 921	81 357	86 304
– zysk (strata) z lat ubiegłych	46 396	37 327	28 404
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30 525	44 030	57 900
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	366 894	344 513	344 841
Udziały mniejszości niedające kontroli	24 938	3 920	16 880
<b>Kapitał własny</b>	<b>391 832</b>	<b>348 433</b>	<b>361 721</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	146 465	108 051	134 551
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	13 568	-	13 568
Leasing	17 344	11 120	15 602
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	25 286	20 074	20 156
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 358	3 580	13 265
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 008	825	961
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	733	216
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>214 028</b>	<b>144 383</b>	<b>198 319</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	26 948	43 780	41 448
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	330 531	181 382	211 061
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9 253	2 061	6 629
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	102 250	39 024	26 401
Leasing	12 869	6 642	8 684
Pochodne instrumenty finansowe	5 592	6 242	6 108
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	25 384	18 542	23 028
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	24 354	15 896	21 936
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29	29	29
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>537 209</b>	<b>313 600</b>	<b>345 323</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>751 237</b>	<b>457 983</b>	<b>543 643</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 143 069</b>	<b>806 415</b>	<b>905 364</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>412 652</b>	<b>206 251</b>	<b>1 052 199</b>	<b>684 723</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	411 177	204 833	1 043 489	682 205
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 475	1 418	8 710	2 518
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>367 106</b>	<b>165 303</b>	<b>910 389</b>	<b>563 044</b>
Koszt sprzedanych produktów i usług	366 046	164 037	903 530	561 206
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 060	1 266	6 858	1 838
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>45 546</b>	<b>40 948</b>	<b>141 810</b>	<b>121 678</b>
Koszty sprzedaży	20 365	14 317	60 778	43 553
Koszty ogólnego zarządu	14 641	9 581	39 357	27 996
Pozostałe przychody operacyjne	964	1 093	2 129	10 054
Pozostałe koszty operacyjne	110	1 078	946	7 776
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>11 393</b>	<b>17 065</b>	<b>42 858</b>	<b>52 407</b>
Przychody finansowe	49	1 987	694	5 726
Koszty finansowe	295	1 213	5 288	3 370
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>11 148</b>	<b>17 839</b>	<b>38 265</b>	<b>54 763</b>
Podatek dochodowy	2 589	4 041	7 552	10 733
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>8 559</b>	<b>13 799</b>	<b>30 713</b>	<b>44 030</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8 559</b>	<b>13 799</b>	<b>30 713</b>	<b>44 030</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>				
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	<b>8 353</b>	<b>13 799</b>	<b>30 525</b>	<b>44 030</b>
– podmiotom niekontrolującym	<b>206</b>	-	<b>188</b>	-

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

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>z działalności kontynuowanej</b>				
– podstawowy	0,34	0,55	1,23	1,79
– rozwodniony	0,34	0,56	1,23	1,79
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>				
– podstawowy	0,34	0,55	1,23	1,79
– rozwodniony	0,34	0,56	1,23	1,79

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8 559</b>	<b>13 799</b>	<b>30 173</b>	<b>44 030</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>				
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>				
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-	-
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	1 599	10	2 198	(7 338)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(2)	(50)	(14)	1 528
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego	26	-	(8)	(22)
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	(2)	-	731
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	1 623	(42)	2 176	(5 102)
<b>Całkowite dochody</b>	<b>10 182</b>	<b>13 757</b>	<b>32 889</b>	<b>38 928</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>				
akcjonariuszom podmiotu dominującego	<b>9 901</b>	<b>13 757</b>	<b>32 623</b>	<b>38 928</b>
podmiotom niekontrolującym	<b>281</b>		<b>266</b>	

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
<b>Saldo na dzień 01.01.2021 roku wg MSSF</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>208 466</b>	<b>86 303</b>	<b>344 841</b>	<b>16 880</b>	<b>361 721</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2021 roku</b>								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi	-	-	-	-	-	-	8 058	8 058
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)	-	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	30 306	(30 306)	-	-	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	-	-	-	<b>30 306</b>	<b>(40 485)</b>	<b>(10 179)</b>	<b>8 058</b>	<b>(2 121)</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku	-	-	-	-	30 525	30 525	-	30 525
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku	-	-	-	1 130	577	1 707	-	1 707
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>1 130</b>	<b>31 101</b>	<b>32 231</b>	-	<b>32 231</b>
<b>Saldo na dzień 30.09.2021 roku</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>239 902</b>	<b>76 920</b>	<b>366 894</b>	<b>24 938</b>	<b>391 832</b>



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku wg MSSF</b>	<b>24 580</b>	-	<b>25 245</b>	<b>193 824</b>	<b>65 622</b>	<b>309 270</b>	-	<b>309 270</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2020 roku</b>								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	247	-	-	-	-	247	-	247
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	3 920	3 920
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(3 933)	(3 933)	-	(3 933)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	24 422	(24 422)	-	-	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>247</b>	-	-	<b>24 422</b>	<b>(28 355)</b>	<b>(3 686)</b>	<b>3 920</b>	<b>234</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku	-	-	-	-	44 030	<b>44 030</b>	-	44 030
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku	-	-	-	(5 161)	59	<b>(5 102)</b>	-	(5 102)
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>(5 161)</b>	<b>44 090</b>	<b>38 928</b>	-	<b>38 928</b>
<b>Saldo na dzień 30.09.2020 roku</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>213 085</b>	<b>81 357</b>	<b>344 513</b>	<b>3 920</b>	<b>348 433</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku wg MSSF</b>	<b>24 580</b>	-	<b>25 245</b>	<b>193 824</b>	<b>65 622</b>	<b>309 270</b>		<b>309 270</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2020 roku</b>								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	247	-	-	-	-	247	-	247
Wycena zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej	-	-	-	(13 568)	-	(13 568)	-	(13 568)
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	16 880	16 880
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(3 933)	(3 933)	-	(3 933)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	33 347	(33 347)	-	-	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>247</b>	-	-	<b>19 779</b>	<b>(37 280)</b>	<b>(17 253)</b>	<b>16 880</b>	<b>(373)</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku	-	-	-	-	57 900	57 900	-	57 900
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku	-	-	-	(5 137)	61	(5 076)	-	(5 076)
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>(5 137)</b>	<b>57 961</b>	<b>52 824</b>	-	<b>52 824</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2020 roku</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>208 466</b>	<b>86 303</b>	<b>344 841</b>	<b>16 880</b>	<b>361 721</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>11 148</b>	<b>17 839</b>	<b>38 265</b>	<b>54 763</b>
<b>Korekty:</b>				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	6 153	4 715	18 427	13 702
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	502	365	1 435	1 132
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	(1 797)	115	(853)	(335)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	3 956	86	2 264	1 863
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 100)	95	1 285	46
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	670	(25)	187	(26)
Koszty odsetek	447	991	3 423	3 093
Przychody z odsetek i dywidend	-	3	-	3
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Zysk na okazym nabyciu spółki zależnej	-	-	-	-
Inne korekty	-	(1)	3 281	(5)
<b>Korekty razem</b>	<b>8 831</b>	<b>6 345</b>	<b>29 449</b>	<b>19 472</b>
Zmiana stanu zapasów	(14 207)	(14 109)	(91 504)	(33 297)
Zmiana stanu należności	(43 790)	35 342	(117 032)	21 453
Zmiana stanu zobowiązań	47 755	21 803	153 090	(9 099)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 099	510	5 565	(2 840)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(47 418)	7 622	(70 574)	6 971
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych*	31	(14 846)	1 755	(26 453)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(56 530)</b>	<b>36 322</b>	<b>(118 701)</b>	<b>(43 265)</b>
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(13)	(11)	(24)	(16)
Zapłacony podatek dochodowy	(1 819)	(9 330)	(8 527)	(8 694)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(38 383)</b>	<b>51 166</b>	<b>(59 537)</b>	<b>22 259</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(919)	(174)	(1 280)	(706)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(6 187)	(8 115)	(16 155)	(19 582)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13	30	188	128
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(453)	-	(1 692)	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-	-	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(5)	(10)	(396)	(10)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-	-
Otrzymane odsetki	(37)	-	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(7 589)</b>	<b>(8 269)</b>	<b>(19 335)</b>	<b>(20 170)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	500	-	4 924	247
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	195	-	2 020
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	40 000	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	43 111	6 761	51 520	23 246
Spłaty kredytów i pożyczek	(9 419)	(3 179)	(26 771)	(7 845)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(1 834)	(1 984)	(8 692)	(5 199)
Odsetki zapłacone	11	(919)	(2 936)	(3 066)
Dywidendy wypłacone	(10 179)	(3 933)	(10 179)	(3 933)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>22 191</b>	<b>(3 600)</b>	<b>47 865</b>	<b>5 470</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(23 781)</b>	<b>39 297</b>	<b>(31 007)</b>	<b>7 560</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	93 285	74 835	100 492	106 572
Zmiana stanu z tytułu nabycia jednostek	-	-	19	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>	<b>69 504</b>	<b>114 132</b>	<b>69 504</b>	<b>114 132</b>

\*Uzgodnienie stanu środków pieniężnych wykazanych w bilansie ze stanem środków pieniężnych wykazanych w rachunku przepływu pieniężnych przedstawiono w nocie 32 dodatkowych informacji i objaśnień

## 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- Członek Zarządu

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji raportu kwartalnego wchodził:

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

### 1.2. Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

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

### 1.3. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka dominująca i spółki zależne. W jej skład na dzień 30 września 2021 roku wchodziły następujące spółki zależne:

	Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Udział Grupy w kapitale 30.09.2021	Udział Grupy w kapitale 30.09.2020	Udział Grupy w kapitale 31.12.2020
1	Pekabex Bet S.A.	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	100%	100%	100%
w tym	- Pekabex Bet S.A. – oddział Szwecja	Realizacja kontraktów	n/d	n/d	n/d
2	Pekabex Pref S.A.	Usługi produkcyjne i budowlane, księgowo, administracyjne, kadrowo-płacowe, projektowe oraz logistyczne	100%	100%	100%
w tym	- Pekabex Pref S.A. – oddział Niemcy	Usługi produkcyjne	n/d	n/d	n/d
3	Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	Wynajem maszyn i urządzeń, świadczenie usług IT oraz usług produkcyjnych dla spółek z Grupy	100%	100%	100%
4	Kokozki Prefabrykacja S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy; produkcja	100%	100%	100%
5	Pekabex Inwestycje II S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy	100%	100%	100%
6	G + M GmbH	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń dla spółki córki FTO	76%	n/d	76%
7	FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	76%	n/d	76%
8	Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie oraz realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
9	Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
10	Pekabex Casa Fiore sp. o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
11	Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	Komandytariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100%	100%	100%
12	Pekabex Casa Baia sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.)	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	
13	Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
14	Pekabex Development sp. z o.o.	Koordynacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
15	Pekabex Katedralna sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	80%	n/d	n/d
16	Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje X sp. z o.o.)	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
17	Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
18	Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
19	Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
20	Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
21	Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
22	Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d	n/d
23	P.Homes Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich, sprzedaż domów	100%	n/d	n/d
24	Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	Realizacja projektów inwestycyjnych	100%	n/d	n/d
25	Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa	Realizacja projektów deweloperskich	55%*	55%*	55%*
26	Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	51%*	51%*	51%*

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

Spółki zależne Jednostki dominującej są konsolidowane metodą pełną. Spółki niepodlegające konsolidacji (ze względu na brak istotności) to:

- Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.; ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań; (100% udziału Grupy w kapitale)
- Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.; ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań; (100% udziału Grupy w kapitale)
- Pekabex Inwestycje XIII sp. z o.o.; ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań; (100% udziału Grupy w kapitale)
- Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.; ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań; (100% udziału Grupy w kapitale)
- Pekabex Inwestycje XV sp. z o.o.; ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań; (100% udziału Grupy w kapitale)
- Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o.; ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań; (100% udziału Grupy w kapitale)
- Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.; ul. Grójecka 19; 96-320 Badowo Mściska; (100% udziału Grupy w kapitale)
- P. Homes sp. z o.o.; ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań; (100% udziału Grupy w kapitale)

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Z dniem 19 października 2021 roku zgromadzenie wspólników spółki Pekabex Jasielska sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z 5 tys. zł do kwoty 1 320 tys. zł. Powyższa zmiana nie wpłynęła na strukturę Grupy. Spółka Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w spółce.

Z dniem 19 października 2021 roku zgromadzenie wspólników spółki Pekabex Inwestycje X sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z 5 tys. zł do kwoty 620 tys. zł. Powyższa zmiana nie wpłynęła na strukturę Grupy. Spółka Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w spółce. Na dzień publikacji niniejszego raportu zmiany te nie zostały jeszcze zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Tego samego dnia zgromadzenie wspólników spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki z Pekabex Inwestycje X sp. z o.o. sp. z o.o. na Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o.o. Działalność spółki będzie się koncentrowała na realizacji projektów deweloperskich obiektów niemieszkalnych. Na dzień publikacji niniejszego raportu zmiany te nie zostały jeszcze zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Z dniem 19 października 2021 roku zgromadzenie wspólników spółki Pekabex Inwestycje V sp. z o.o. sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z 5 tys. zł do kwoty 1 650 tys. zł. Powyższa zmiana nie wpłynęła na strukturę Grupy. Spółka Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w spółce. Na dzień publikacji niniejszego raportu zmiany te nie zostały jeszcze zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Tego samego dnia zgromadzenie wspólników spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki z Pekabex Inwestycje V sp. z o.o. sp. z o.o. na Pekabex Casa Baia sp. z o.o. Spółka realizuje inwestycję deweloperską na Helu. Na dzień publikacji niniejszego raportu zmiana dotycząca Pekabex Casa Baia sp. z o.o. nie została jeszcze zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Z dniem 23 listopada 2021 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zawarła ze spółką prawa niemieckiego FORIS Gründungs GmbH umowę zakupu 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą Lindentor 1089. VV GmbH (poz mianie nazwy Falkenseer Gärten FEA GmbH. Nowo zakupiona spółka jest dedykowana do działalności deweloperskiej. Nabycie udziałów Falkenseer Gärten FEA GmbH wpisuje się w strategię ekspansji oraz rozwoju deweloperskiej linii biznesowej Grupy.

Realizowane oraz planowane inwestycje zostały opisane szerzej w nocie 4.1 niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 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 2020.

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 2021 roku:

- o Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach przyjąć, że zmiana stóp referencyjnych miałaby nie nastąpić i dlatego nie ma ona miała wpływu na spełnienie wymogów rachunkowości zabezpieczeń Grupy.

- o Zmiana MSSF 16 „Leasing”

W związku z pandemią COVID-19 Rada MSR wprowadziła uproszczenie zezwalające na nieocenianie, czy zmienione przyszłe przepływy wynikające z ulg otrzymanych od leasingodawców, spełniających warunki określone w standardzie, są „zmianą leasingu” w myśl MSSF 16. W związku z tym, że ulgi otrzymane przez Grupę nie spełniają warunków określonych w standardzie, Grupa nie stosuje uproszczenia, zatem zmiana nie wpływa na jej sprawozdania finansowe.

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

Do dnia sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2021 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- o Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.



o Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

o Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Spółka nie zakończyła analizy ich wpływu na sprawozdanie finansowe. Spółka szacuje, że zmiany nie wpłyną na jej sprawozdanie finansowe.

o Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż. Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

o Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację. Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ do tej pory nie zidentyfikowała umów rodzących obciążenia. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

o Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

o Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Doprecyzowano transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony na czas nieokreślony

Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” oraz zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji; obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

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

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

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 2020 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 trzecim kwartale 2021 roku

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

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020	zmiana % 30.09.2021 vs 30.09.2020	Zmiana wartościowa 30.09.2021 vs 30.09.2020
<b>EBIT [tys. zł]</b> <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	42 858	52 407	69 455	(18,22%)	(9 549)
<b>EBITDA [tys. zł]</b> <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	62 720	67 241	89 454	(6,72%)	(4 521)
<b>EBITDA [%]</b> <i>(wynik z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację / przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	5,96%	9,82%	9,39%		
<b>Wskaźniki rentowności:</b>					
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	3,90%	6,70%	6,40%		
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	11,38%	15,51%	16,01%		
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	2,92%	6,43%	6,08%		
<b>Wskaźniki płynności:</b>					
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,38	1,45	1,40		
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,52	1,76	1,67		
<b>Pozostałe istotne:</b>					
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych bez zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	212 465	30 495	86 548		
EBIDTA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	84 933	84 588	89 454		
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(Długu netto / EBIDTA LTM)</i>	2,50	0,36	0,97		
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,34	0,43	0,40		

<b>Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane</b>	<b>od 01.01.2021 do 30.09.2021</b>	<b>od 01.01.2020 do 30.09.2020</b>	<b>od 01.01 do 30.09.2019</b>	<b>zmiana % do 30.09.2020</b>	<b>zmiana wartościowa do 30.09.2020</b>
Przychody ze sprzedaży	1 052 199	684 723	528 743	53,67%	367 476
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	42 858	52 407	26 190	(18,22%)	(9 549)
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (%)	4,07%	7,65%	4,95%	spadek o 3,58 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 265	54 763	26 135	(30,13%)	(16 498)
Zysk (strata) netto	30 713	44 030	20 496	(30,25%)	(13 317)
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	2,92%	6,43%	3,88%	spadek o 3,51 p.p.	-
EBITDA	62 720	67 241	38 101	(6,72%)	(4 521)
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	5,96%	9,82%	7,21%	spadek o 3,86 p.p.	-

#### Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane

	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>zmiana wartościowa do 30.09.2020</b>	<b>Zmiana % do 30.09.2020</b>	<b>zmiana wartościowa do 31.12.2020</b>	<b>zmiana % do 31.12.2020</b>
Aktywa	1 143 069	806 415	905 364	336 654	41,75%	237 705	26,26%
Aktywa obrotowe	712 361	455 804	484 918	256 557	56,29%	227 443	46,90%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 054	140 585	104 797	(68 531)	(48,75%)	(32 743)	(31,24%)
Aktywa trwałe	430 707	350 611	420 445	80 096	22,84%	10 262	2,44%
Zobowiązania długoterminowe	214 028	144 383	198 319	69 645	48,24%	15 709	7,92%
Zobowiązania krótkoterminowe	537 209	313 600	345 323	223 609	71,30%	191 886	55,57%
Kapitał własny	391 832	348 433	361 721	43 399	12,46%	30 111	8,32%

#### Wielkość produkcji w zakładach Grupy w okresie styczeń – wrzesień w latach 2018 - 2021

	<b>01-09.2018</b>	<b>01-09.2019</b>	<b>01-09.2020</b>	<b>01-09.2021</b>
Wielkość produkcji w m <sup>3</sup>	143 828,0	101 718,4	144 076,7	197 770,4

Produkcja zrealizowana od stycznia do września 2021 roku wyniosła rekordowe 197 770,4 m<sup>3</sup> podczas gdy w analogicznym okresie 2020 roku wyniosła 144 076,7 m<sup>3</sup>. Odnotowany znaczny wzrost wielkości produkcji był spowodowany przede wszystkim dołączeniem do Grupy nowo nabytego zakładu w Niemczech, zwiększeniem skali produkcji w nowo wybudowanym zakładzie w Gdańsku oraz w zakładzie w Mszczonowie.

Grupa osiągnęła w okresie trzech kwartałów 2021 roku rekordowe przychody ze sprzedaży – zarówno narastająco jak i w ujęciu kwartalnym (trzeci kwartał). Przychody ze sprzedaży za trzy kwartały 2021 roku wyniosły 1 052 199 tys. zł i były wyższe o 53,67% w porównaniu do trzech kwartałów 2020 roku. Wzrost przychodów wypracowany został głównie w segmencie realizacji kontraktów – prefabrykacji (wzrost o 259 273 tys. zł) i związany był ze z akwizycją zakładu w Niemczech oraz zwiększonym wykorzystaniem dotychczasowych mocy produkcyjnych Grupy. Wzrost sprzedaży w segmencie realizacja kontraktów – usługi budowlane (90 470 tys. zł) związany jest ze wzrostem skali działalności Grupy. Zysk z działalności operacyjnej za 9 miesięcy 2021 roku wyniósł 42 858 tys. zł i był niższy o 18,22% od zysku z działalności operacyjnej osiągniętego w 9 miesiącach 2020 roku oraz wyższy o 16 668 (63,64%) w porównaniu do zysku z działalności operacyjnej za trzy kwartały 2019 roku. Wynik EBITDA za 9 miesięcy 2021 roku wyniósł 62 720 tys. zł i był niższy o 4 521 tys. zł (6,72%) od wyniku EBITDA osiągniętego za 9 miesięcy 2020 roku oraz wyższy o 24 619 tys. zł (64,62%) w porównaniu do trzech kwartałów 2019 roku. Zysk netto wyniósł 30 713 tys. zł i był niższy o 13 317 tys. zł od zysku netto wypracowanego za 9 miesięcy w 2020 roku oraz wyższy o 10 217 tys. zł od zysku netto za 9 miesięcy 2019 roku, który wyniósł 20 496 tys. zł.

Na wyniki Grupy kapitałowej osiągnięty w trzech kwartałach 2021 roku, a w szczególności wynik II oraz III kwartału 2021 roku wpływ miały czynniki omówione poniżej.

#### **Koszty materiałów**

Ceny stali jak i komponentów budowlanych zawierających stal wzrosły skokowo (wzrost ceny stali o 120%, wzrost ceny blachy o 300%) na przełomie 2020 i 2021 oraz w szczególności w pierwszej połowie 2021 roku względem średniej z ostatnich lat. Było to związane głównie ze zmniejszeniem się podaży surowca na rynkach i jednocześnie dużym popytem, spowodowanym inwestycjami prowadzonymi w ramach odbudowy światowej gospodarki. Na przełomie trzeciego i czwartego kwartału nastąpiła nieznaczna korekta cen w dół 10-15% vs. ceny z 3 kwartału 2021 roku i ceny ustabilizowały się na tym poziomie.

W 2021 roku nastąpił także istotny wzrost cen surowców i materiałów budowlanych dla innych grup asortymentowych. Sytuacja na rynku izolacji (materiał głównie wykorzystywany w segmencie usług budowlanych) jest nadal niestabilna – materiały są trudno dostępne a ich cena znacząco wzrosła np. cena wełny mineralnej - wzrost o 100% i płyt PIR - wzrost o 60%, styropian - wzrost ceny o 60%. Na przełomie trzeciego i czwartego kwartału poprawie uległa dostępność tych materiałów za wyjątkiem wełny twardej, gdzie nadal są trudności. W kolejnych kwartałach istnieje ryzyko dalszego wzrostu cen materiałów.

Ze względu na utrudnienia związane z logistyką (dostawy z Chin) oraz na przepisy dotyczące nowych tarif celnych z Rosji do UE nastąpił drastyczny wzrost cen sklejki (materiał głównie używany do budowy form) i drewna (materiał głównie używany do transportu elementów) na rynkach UE. UE co roku importuje dla swoich potrzeb 80% drewna ogółem lecz w związku z powyższymi opisanymi sytuacjami zarówno UE jak i Grupa Pekabex napotyka na istotne problemy z pozyskaniem towaru w dobrej jakości i cenie. Ceny rok do roku wzrosły w poszczególnych produktach drzewnych od 80-200%, co znowu przekłada się na sytuację na sektor budowlany i rynek budowlany i na ostatecznych odbiorców, którzy muszą za to zapłacić. Na przełomie trzeciego i czwartego kwartału cena sklejki zaczęła spadać i obecnie jest ok. 8 – 10 % poniżej swego maksimum. Jest to związane ze zwiększeniem podaży przez Chiny. Grupa spodziewa się, że poziom cen sklejki będzie kształtował się na podobnym poziomie w pierwszym kwartale 2022 roku.

W zakresie cen kruszyw sytuacja jest w miarę stabilna w porównaniu do innych komponentów używanych przez Grupę Pekabex. W kruszywach możemy zaobserwować kilku procentowe wzrosty z uwagi na wyższe koszty logistyczne. Grupa spodziewa się w kolejnych kwartałach, że cena wzrośnie o ok. 5 – 8% na co wpływ będzie miał głównie zwiększony popyt (projekty infrastrukturalne) jak i rosnące ceny paliw.

W zakresie cen kolejnego istotnego materiału dla Grupy – cementu – sytuacja Grupy jest stabilna cenowo, z uwagi na umowy całoroczne zawarte przez Grupę z poważnymi dostawcami (największe grupy cementowe na świecie – Heidelberg, Cemex oraz Lafarge). Na rynku tymczasem, ze względu na wzmożone zapotrzebowanie, wystąpiły istotne problemy związane z dostępnością cementów co wiązało się przejściowo z reglamentacją towarów dla klientów. Dzięki dywersyfikacji dostawców w tym obszarze Grupa uniknęła przerw w dostawie cementu, które spowodowałyby przestoje produkcji. Na rynku cementu ceny wzrosły o ok. 15-20% jednak dla Grupy są one stabilne do końca roku. Ze względu na wysoką (na granicy wydajności) produkcję cementowni, występujące awarie i nadal ograniczoną podaż – Grupa spodziewa się wzrostu cen cementu na poziomie ok 10 – 15%.

Zamówienia części materiałów i surowców opierają się na długoterminowych umowach, które ograniczają w pewnym stopniu ryzyko nagłego wzrostu cen niektórych materiałów i surowców (np. cementu) i umożliwiają zabezpieczenie płynności dostaw, jednak dynamiczna sytuacja rynkowa i ograniczenia w podaży surowców i materiałów, spowodowały, że dostawcy nie chcą zawierać podobnych umów na kolejne okresy.

Jednocześnie sprzedawczo, co do zasady Grupa realizuje kontrakty w perspektywie średnio i krótkookresowej, co pozwala na szybką reakcję na zmiany rynkowe i przełożenie rosnących kosztów materiałów bezpośrednio na wyceny sporządzane dla klientów jednak ostatnie, bezprecedensowe wzrosty cen na rynku pokazały, że częściowym rozwiązaniem zabezpieczenia poziomu planowanych marż jest wprowadzanie mechanizmów indeksacji cen w stosunku do zmiany poziomu cen głównych materiałów w kontraktach zawieranych przez Grupę, co Grupa również stosuje.

#### **Koszty robocizny**

Grupa doświadcza również rosnącej presji na wzrost wynagrodzeń pracowników. Ze względu na silne wzrosty produkcji odnotowywane w sektorze budowlanym i w innych sektorach, istotnie rosną koszty pracowników przy jednoczesnym ograniczeniu ich dostępności. Negatywny wpływ na dostępność pracowników ma również trwająca pandemia i ograniczenia międzynarodowe w przemieszczaniu się, w tym obowiązkowe kwarantanny, badania, etc.

#### **Koszty podwykonawców**

Duża aktywność inwestorów na rynku, podaż nowych tematów do realizacji w roku 2021 roku, dynamiczny wzrost cen surowców i materiałów oraz niewystarczająca ich podaż przełożyła się na istotną niepewność dostaw kluczowych zakresów robót. W konsekwencji, zgodnie z przewidywaniami Grupy, w 2021 roku nastąpił istotny wzrost cen usług podwykonawczych i ograniczenie dostępności firm podwykonawczych. Na przełomie trzeciego i czwartego kwartału nastąpiła stabilizacja cen oraz poprawie uległa dostępność firm podwykonawczych.

#### **Koszty logistyczne**

W związku z rosnącym popytem na usługi logistyczne na rynku krajowym i zagranicznym (wysoka produkcja w sektorze budowlanym), rosnącymi kosztami paliw oraz kosztami wynagrodzeń oraz w związku z zawirowaniami w płynności transportów morskich nastąpił istotny wzrost kosztów logistycznych, w szczególności w transporcie morskim.

#### **Perspektywa na kolejne kwartały**

Grupa zidentyfikowała główne wyzwania związane z zwiększeniem kosztów surowców i materiałów i dąży do zapewnienia niezbędnych wolumenów dostaw. Grupa kontynuuje renegecje w zakresie podniesienia cen dla części zawartych umów a kolejne umowy z klientami zawierane są na bazie nowych cen surowców i usług budowlanych (. W związku z powyższym, jak również z zauważalnym wysokim popytem na produkty i usługi Grupy (kolejny kwartał z rekordowym portfelem zamówień), a co za tym idzie wysokim poziomem produkcji, zarząd Emitenta spodziewa się sukcesywnej poprawy wyników w kolejnych kwartałach.

W ocenie Zarządu, w dłuższej perspektywie produkty Grupy, głównie w zakresie konstrukcji pod obiekty halowe i mieszkaniowe nadal będą zyskiwać w zakresie konkurencyjności cenowej. Koszt realizacji konstrukcji stalowych, mogących być w określonych sytuacjach rozwiązaniem alternatywnym do konstrukcji prefabrykowanych, staną się nieproporcjonalnie wyższe w stosunku do konstrukcji prefabrykowanych, ze względu na znacznie wyższy udział kosztu stali konstrukcji stalowej niż w konstrukcjach prefabrykowanych.

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

Grupa na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe oraz rezerwuje niezbędne materiały i usługi 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 znaczenie niższe niż uzyskiwane w segmencie prefabrykacji. Przy realizacji kontraktów na budowę budynków 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 pozostaje bardziej stabilna, ze stosunkowo mniejszą presją na zwiększenie kosztów w porównaniu do segmentu hal.

Na dzień 30 września 2021 aktywa Grupy wynosiły 1 143 069 tys. zł i były wyższe o 336 654 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 30 września 2020 roku i wyższe o 237 705 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2020.

Zwiększona wartość aktywów ogółem na koniec 3 kwartału 2021 roku jest głównie spowodowana wzrostem skali działalności a w konsekwencji aktywów obrotowych, które na koniec września 2021 roku wynosiły 712 361 tys. zł, co stanowi wartość wyższą o 227 443 tys. zł od wartości aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Główne przyczyny wzrostu to zwiększenie stanu należności oraz zapasów. Należności z tytułu umów o usługę budowlaną i z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, na dzień 30 września 2021 roku były wyższe o 200 629 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2020 roku. Wartość zapasów na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 180 558 tys. zł i była wyższa o 58 229 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2020. Wzrost w tej pozycji bilansowej związany jest głównie z nabyciem działek pod projekty deweloperskie (wzrost zapasów w segmencie deweloperskim o 18 584 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku) oraz wzrostem wartości zapasów i materiałów (skutek gwałtownego wzrostu cen oraz skali działalności).

W tym samym czasie poziom gotówki uległ zmniejszeniu o 8,52%; na koniec września 2021 roku Grupa posiadała na kontach 72 054 tys. zł, co stanowiło spadek o 32 743 tys. zł w stosunku do końca 2020 roku co jest konsekwencją dużego zapotrzebowania na kapitał obrotowy.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 30 września 2021 roku były wyższe o 15 709 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2020 roku i wynosiły 214 028 tys. zł. Zmiana spowodowana jest głównie nową emisją obligacji korporacyjnych przez Pekabex S.A., której wartość wyniosła 40 000 tys. zł oraz zmianą prezentacji w sprawozdaniu poprzedniej emisji z 2018 roku w zobowiązaniach krótkoterminowych (20 000 do wykupu w czerwcu 2022 roku).

Zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych na dzień 30 września 2021 roku w stosunku do stanu na 31 grudnia 2020 roku wynika głównie ze zwiększenia zobowiązań finansowych (zwiększenie o 79 517 tys. zł) oraz handlowych, w tym zobowiązań z tytułu wyceny kontraktów długoterminowych (zwiększenie o 104 971 tys. zł). Zwiększenie zobowiązań finansowych krótkoterminowych związane jest z wykorzystaniem przez Grupę limitów kredytowych obrotowych w wysokości 49 596 oraz przesunięciem zobowiązań z tytułu obligacji do pozycji zobowiązań krótkoterminowych (20 000 tys. zł).

Dług netto na koniec września 2021 roku wyniósł 226 033 tys. zł i był wyższy niż na koniec 2020 roku, kiedy to wyniósł 100 116 tys. zł. Jest to konsekwencja zwiększonego zapotrzebowania na kapitał obrotowy i krótkoterminowe finansowanie.

Jednocześnie, wzrost sumy bilansowej w porównaniu do 31 grudnia 2020 roku jest wprost związany ze zwiększeniem skali działalności, w tym w związku z nabyciem zakładu w Niemczech.

Grupa realizuje swoją politykę inwestycyjną mając na celu zwiększenie efektywności produkcji głównie poprzez automatyzację oraz zwiększanie mocy produkcyjnych, poprawę jakości oraz podnoszenia poziomu bezpieczeństwa i warunków pracy.

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

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółki z Grupy Pekabex zawarły w trzech kwartałach 2021 roku tj. do dnia 30 września 2021 roku oraz od dnia 1 października 2021 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.



Hala Panattoni, Bielsko-Biala

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
15 stycznia 2021	Winthrop Technologies GmbH	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie konstrukcji prefabrykowanej w ramach inwestycji budowy budynku – FR11 Data Centre we Frankfurcie	4%	EUR
19 stycznia 2021	MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie inwestycji pn. „Budynek magazynowy o numerze C4 w osiach 6-11/N-H oraz jednokondygnacyjnego budynku socjalno-biurowy dla hali C4”	3%	EUR
26 stycznia 2021	Bart sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa zakładu produkcyjnego BART sp. z o.o. poprzez budowę hali magazynowej (etap II inwestycji)	4%	PLN
5 lutego 2021	Toto Societa Per Azioni Construzioni Generali S.A. Oddział w Polsce	Przedmiotem umowy jest wyprodukowanie i dostarczenie elementów prefabrykowanych dla wykonania drogowych obiektów inżynierskich	4%	PLN
3 marca 2021	NCC Sverige AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja, dostawa i montaż konstrukcji prefabrykowanej dla trzech budynków mieszkalnych w Malmo w Szwecji	2%	PLN
8 marca 2021	SK Engineering & Construction Co. Ltd. Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Przedmiotem umowy jest wykonanie konstrukcji dla inwestycji budowy II etapu fabryki produkcji baterii litowo-jonowych M-Project for Poland Ph-2 zlokalizowanej w Dąbrowie Górniczej, Tuczawa	7%	PLN
19 marca 2021	BIMs Plus FHH sp. z o. o. Górny Śląsk Sp. k.	Przedmiotem umowy jest wykonanie prac budowlanych i prac z nimi związanych w zakresie inwestycji polegającej na rozbudowie hali magazynowej położonej w Przyszowicach	6%	PLN
31 marca 2021	Prologis Poland XLIII sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów oraz zapewnienie infrastruktury technicznej w Poznaniu DC2 Prologis Park Poznań III	10%	PLN
7 kwietnia 2021	MDR Sianów sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest budowa siedmiu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych 4-kondygnacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości gruntowej położonej w Sianowie przy ul. Słowackiego	4%	PLN

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za trzy kwartały 2021 roku  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
26 kwietnia 2021	Prologis Poland LXXX sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo budynku magazynowego dla potrzeb przechowywania i dystrybucji towarów, systemu dróg i placów oraz zapewnienie infrastruktury technicznej w Łodzi DCA2 Prologis Park Łódź	4%	PLN
28 kwietnia 2021	CTP Invest Poland sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie budynku hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleciami socjalno-biurowymi; budynku wartowni; budynku przepompowni wraz ze zbiornikiem wody ppoż.; zbiornika retencyjnego; wewnętrznego układu drogowego wraz z miejscami postojowymi	3%	PLN
5 maja 2021	Rawsko – Mazowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa	Przedmiotem umowy jest budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą na działkach znajdujących się w Rawie Mazowieckiej	6%	PLN
12 maja 2021	BIMs PLUS FHH Sp. z o.o. Warszawa Sp. k.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Kolonia Dybów	12%	PLN
27 maja 2021	Max Bögl Fertigteilwerke GmbH & Co KG	Przedmiotem umowy jest produkcja i dostawa elementów prefabrykowanych na inwestycję realizowaną w Michelsrombach	3%	EUR
2 czerwca 2021	Raben Real Estate Poland sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo w systemie "pod klucz" hali magazynowej – etap III przy ul. Transportowej w Grodzisku Mazowieckim	4%	PLN
7 lipca 2021	TB Development Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie przez Spółkę prac ziemnych i drogowych w ramach realizacji zadania inwestycyjnego - budowy Centrum produkcyjno-magazynowo-logistycznego wraz z segmentami socjalno-biurowymi	5%	PLN
4 sierpnia 2021	Azurite Poland Propco V Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest generalne wykonawstwo w systemie "pod klucz" budynku magazynowego w Raciborzu wraz z infrastrukturą techniczną	3%	PLN
2 września 2021	Panattoni Development Europe Sp. z o.o.	Przedmiotem listu intencyjnego jest generalne wykonawstwo zadania inwestycyjnego budowy Budynku magazynowego A wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej, zlokalizowanego w Panattoni Park Poznań Wschód	6%	PLN
14 września 2021	L.I. Invest Company Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa zespołu budynków parku handlowego w Kępnie _5 budynków usługowych o pow. handlowej do 2000 m2 oraz 1 budynku usług gastronomicznych z parkingami, drogami manewrowymi, instalacjami wewnętrznymi i pylonem reklamowym	4%	PLN
15 września 2021	Dachland sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej dla inwestycji "Rozbudowa hali Wydziału Płynów" Zakładu Reckitt Benckiser Production _Poland_ Sp. z o.o.", zlokalizowanej w Nowym Dworze Mazowieckim	2%	PLN
18 października 2021	SK Ecoplant Co. Ltd Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Przedmiotem umowy jest wykonanie konstrukcji prefabrykowanej budynku dla Inwestycji Fabryka separatorów do baterii litowo – jonowych Faza 3&4 zlokalizowanej w Dąbrowie Górniczej, Tucznawa	11%	PLN



Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
9 listopada 2021	PDC Industrial Center 163 sp. z o.o	Przedmiotem umowy jest budowa Centrum produkcyjno-magazynowo- logistycznego wraz z segmentami socjalno-biurowymi, budynkiem portierni, zbiornikiem na wodę do celów przeciwpożarowych wraz z pompownią, placami, parkingami i niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej w Bielsko Białej	16%**	PLN
15 listopada 2021	Paweł Rochowski P.U.H. Ampro	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie przez Podwykonawcę prac ziemnych i drogowych w ramach realizacji zadania inwestycyjnego - budowy budynku magazynowego z zapleczem usługowym i administracyjno – socjalnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Kolonia Dybów w związku z umową zawartą przez Spółkę z BIMs Plus FFH Sp. z o.o. Warszawa Sp.k.	2%	PLN
15 listopada 2021	Bremer AG	Przedmiotem umowy jest produkcja i dostawa elementów prefabrykowanych	2%	EUR

\* do 7 kwietnia 2021 roku wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2019 roku, po tej dacie wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2020 roku

\*\* łączna wysokość wynagrodzenia podstawowego i z tytułu wykonania wszystkich opcji wynosi 19% przychodów

### 3.3. Podpisanie umowy o dofinansowanie

Z dniem 28 września 2021 roku Spółka z Grupy Pekabex BET SA podpisała umowę z Narodowym Centrum Badań i Rozwoju w ramach, której otrzyma dofinansowanie z Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 w ramach Poddziałania 1.1.1. „Badania przemysłowe i prace rozwojowe realizowane przez przedsiębiorstwa” na realizację innowacyjnego projektu o nazwie „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji”. Projekt dotyczy opracowania (wraz z nową technologią produkcji) w ramach prac B+R, innowacyjnych w skali międzynarodowej prefabrykowanych modułów łazienkowych przeznaczonych do mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego i budynków użyteczności publicznej oraz części administracyjno-biurowych obiektów przemysłowych. Moduły łazienkowe będą stanowić uzupełnienie asortymentu elementów konstrukcyjnych produkowanych przez Grupę we wspomnianych obszarach oraz wniosą szereg zalet i korzyści dla odbiorców, poprzez zwiększenie stopnia prefabrykacji całego obiektu i dalsze skrócenie czasu realizacji inwestycji.

Całkowity koszt realizacji projektu wynosi 8 804 tys. zł. Na warunkach określonych w umowie z dnia 28 września 2021 roku, Narodowe Centrum Badań i Rozwoju, jako instytucja organizująca konkurs, przyznała Spółce Pekabex Bet S.A. dofinansowanie w kwocie nie przekraczającej 4.035 tys. zł. Okres kwalifikowalności wydatków został rozpoczął się 1 lipca 2021 roku i potrwa do 31 lipca 2023 roku.

Spółka zobowiązała się do zapewnienia trwałości efektów projektu przez okres 5 lat od dnia zakończenia realizacji projektu.

#### 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

###### Hala w Poznaniu

Spółka Pekabex S.A. zakończyła w pierwszym kwartale 2021 roku wszystkie etapy inwestycji łącznie z dostosowaniem budynku do wymagań najemców. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową z przeznaczeniem na wynajem. Została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. Spółka, zgodnie z pierwotnym założeniem oddała w najem powierzchnię hali na rzecz spółek spoza Grupy. W pierwszym kwartale 2020 roku Spółka podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i 26 marca 2020 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie. Następnie, w pierwszym kwartale 2021 roku Spółka rozpoznała w nieruchomościach inwestycyjnych koszty dostosowania dla kolejnego najemcy drugiej części hali, w wysokości 4 134 tys. zł. Z dniem 22 stycznia 2021 roku została podpisana umowa najmu drugiej części hali, natomiast 28 stycznia 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie. Spółka nie wyklucza możliwości sprzedaży hali na rzecz nabywcy zewnętrznego.



Hala w Poznaniu

###### Projekty deweloperskie

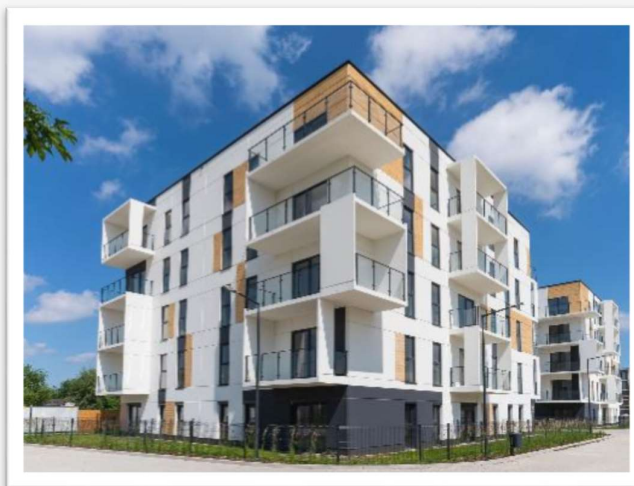
Grupa realizuje inwestycję począwszy od zakupu nieruchomości, poprzez projektowanie, pozyskiwanie pozwoleń i finansowania, następnie produkcję, wykonawstwo i sprzedaż, co gwarantuje najwyższą jakość mieszkań, ale również pozwala, poprzez dywersyfikację kompetencji na dynamiczny rozwój linii biznesowej działalności deweloperskiej.

###### Osiedle JA\_SIELSKA w Poznaniu

Projekt JA\_SIELSKA jest prowadzony od 2017 roku i realizowany jest w kilku etapach. Na dzień publikacji sprawozdania zakończone są realizacje dwóch pierwszych etapów. W związku z sukcesem inwestycji, Grupa podjęła decyzję o kontynuacji projektu JA\_SIELSKA w postaci kolejnych etapów.

Projekt JA\_SIELSKA zlokalizowany jest na Podolanach – dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Poznania, z dobrą komunikacją, terenami rekreacyjnymi, w bliskości jezior. Na terenie osiedla zaplanowane są miejsca do sąsiedzkich spotkań oraz plac zabaw dla dzieci. W dniu 9 października 2021 roku uprawomocniło się pozwolenie na budowę III etapu inwestycji w ramach, której powstaną 124 mieszkania w trzech pięciokondygnacyjnych budynkach. Łączna powierzchnia mieszkalna ma wynieść około 6 500 m<sup>2</sup>. Zakończenie inwestycji planowane jest na IV kwartał 2022.

Kolejne etapy inwestycji są w fazie koncepcyjnej i uzyskiwania stosownych warunków zabudowy. Przewidywana powierzchnia mieszkalna w kolejnych etapach to: w IV — około 6 200 m<sup>2</sup>, a w V i VI – 11 500 m<sup>2</sup>.



Osiedle JA\_SIELSKA, Poznań

### Domy szeregowe Osiedlowa 43 w Józefostawiu pod Warszawą

Budowa osiedla rozpoczęła się w lipcu 2020 roku a jej ukończenie nastąpiło w lutym 2021, kiedy spółka z Grupy otrzymała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości. Osiedle składa się z 12 domów z ogródkami w zabudowie szeregowej, każdy o powierzchni ok. 147 m<sup>2</sup>. Inwestycję zrealizowano w nowoczesnej technologii prefabrykacji i dodatkowo każdy dom wzbogacono o system Smart Home oraz wentylację mechaniczną z rekuperacją i dodatkowymi filtrami F9 zabezpieczającymi przed smogiem i pyłkami. Zastosowane w inwestycji potrójne ściany elewacyjne z odciskami reckli oraz ściany pojedyncze zostały wyprodukowane przez zakład w Mszczonowie a filigrany pochodzą z fabryki w Gdańsku.



Domy przy ulicy Osiedlowej 43, Józefostaw

### Inwestycja Origin Mechelinkach

W dniu 29 czerwca 2020 roku Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. („Origin”) umowę inwestycyjną dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m<sup>2</sup>), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m<sup>2</sup>), oraz ośrodka rehabilitacyjnego Origin ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa będzie odpowiedzialna m. in. za proces developerski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji zostanie spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin. Strony będą dążyły do sfinansowania inwestycji kapitałem dłużnym. Niezbędny wkład własny strony wniosą w proporcji 45% Origin, 55% Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50%. Szacowany termin realizacji inwestycji to II kwartał 2022 roku. 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.

Grupa oczekuje na wydanie pozwolenia na budowę, trwają także prace nad projektem wykonawczym oraz nad projektem aranżacji wnętrz uwzględniającym wymogi związane z jego przeznaczeniem. Równoległe do prac projektowych wykonywane są analizy kosztowe wykończenia, nasadzeń zieleni, uruchomiona została również rezerwacja lokali.

### Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesie

Z dniem 3 czerwca 2020 roku Grupa nabyła działkę pod inwestycję. W ramach inwestycji powstaje 40 niezależnych apartamentów od 59 do 94 m<sup>2</sup>, 2 oraz 3 kondygnacyjnych, każdy z własnym ogródkiem (łącznie ponad 3 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej).

Casa Fiore będzie nowoczesnym osiedlem zlokalizowanym w warszawskiej dzielnicy Wawer, która stanowi zielony ogród stolicy. W ramach inwestycji powstaną apartamenty dwu i trzykondygnacyjne łączące w sobie zalety nowoczesnej technologii budowlanej ze spokojem okolicznej przyrody. Dodatkowo w pobliżu lokalizacji osiedla znajduje się szybka komunikacja szynowa do centrum Warszawy oraz obiekty użyteczności publicznej takie jak placówki edukacyjne, lokale usługowe, czy obiekty ochrony zdrowia. Sąsiedztwo lasów, parków oraz szlaków rowerowych również sprzyja atrakcyjności inwestycji. W dniu 13 maja 2021 roku wydana została dla Grupy decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. W połowie sierpnia 2021 roku zostały rozpoczęte prace budowlane, których zakończenie jest planowane na II kwartał 2022 roku. Rozpoczęto podpisywanie umów deweloperskich.



Wizualizacja Osiedla Casa Fiore

### Apartamenty Casa Baia na Helu

Z dniem 30 kwietnia 2021 roku Grupa nabyła działkę położoną na Helu, przy ul. Żeromskiego. W ramach planowanej inwestycji powstanie nowoczesny budynek, w którym szacunkowo znajdować się będzie 69 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniesie ponad 3 000 m<sup>2</sup>.

Inwestycja zlokalizowana będzie w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraże oferowanych apartamentów będą wynosiły od 25 m<sup>2</sup> do 93 m<sup>2</sup>, a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane będą apartamenty z antresolą z pięknym widokiem na morze. Przy realizacji tej inwestycji zastosowane zostaną prefabrykowane ściany trój- i jedno-warstwowe oraz filigrany z zakładu w Gdańsku. W dniu 7 października 2021 roku wydana została decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. Apartamenty nie zostały jeszcze wprowadzone do sprzedaży.

### Inwestycja Katedralna w Częstochowie

Inwestycja polega na wybudowaniu budynku lub kompleksu budynków usługowo-mieszaniowych z przeznaczeniem na część usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną.

Dla celów realizacji inwestycji, z dniem 15 marca 2021 roku zawarta została umowa inwestycyjna pomiędzy Pekabex Development Sp. o.o. (Inwestor 1) a Inwestorem 2, będącym właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w Częstochowie przy ul. Katedralnej. Na mocy zawartej umowy Inwestor 2 objął udziały w spółce celowej Pakabex Katedralna Sp. z o.o., a spółka nabyła nieruchomość od Inwestora 2 z dniem 16 marca 2021.

Inwestycja zostanie zrealizowana przez Inwestora 1, na podstawie umowy o zarządzanie projektem zawartej pomiędzy SPV a Inwestorem 1. Inwestycja będzie finansowana z wkładu Inwestora 1 (różnica między ceną rynkową gruntu i ceną po której został nabyty) i z wkładu Inwestora 2 oraz finansowania dłużnego (kredyt lub obligacje) pozyskanego przez SPV na potrzeby realizacji Inwestycji.

Aktualnie projekt znajduje się w fazie projektu budowlanego, planowane jest złożenie wniosku o pozwolenie na budowę do końca 2021 roku.

### Intermodal Logistics Hub Babimost

Dnia 20 maja 2021 spółka z Grupy podpisała warunkową przedwstępną umowę sprzedaży na zakup działek budowlanych wraz z czynną boczną koleją, w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska Babimost-Zielona Góra i z dostępem do drogi wojewódzkiej. Nieruchomość posiada czynne pozwolenie na budowę. Warunkiem finalizacji zakupu jest komercjalizacja powierzchni nieruchomości. W pierwszym etapie inwestycji mają powstać dwie hale magazynowo-produkcyjne o łącznej 19 600 m<sup>2</sup>. Partnerem biznesowym i podmiotem odpowiadającym za komercjalizację inwestycji jest Greenhill LTD.

Na dzień 30 września 2021 sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba rezerwacji*	liczba umów przedwstępnych**	liczba sprzedanych lokali***	wolne lokale
Osiedlowa 43	12	1	11	-	0%
Jasielska etap 2	110	-	3	107	0%
Jasielska etap 3	124	-	-	-	100%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	55	-	-	48%
Apartamenty55+ Mechelinki (SMS)	58	4	-	-	93%
Casa Fiore	40	18	-	-	55%
Apartamenty Casa Baia na Helu	69	-	-	-	100%
<b>Razem</b>	<b>519</b>	<b>78</b>	<b>14</b>	<b>107</b>	<b>62%</b>

\* podpisane umowy rezerwacyjne

\*\* podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

\*\*\* podpisane umowy przenosząca własność

Na dzień 30 września 2021 wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 30.09.2021	Spółka realizująca inwestycję	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - towary	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Zobowiązanie ujęte w bilansie z tyt. zawartych umów deweloperskich	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	Pekabex Casa Fiore	5 851	-	-	-	-	Planowane zakończenie budowy na przełomie I i II kwartału 2022 roku
Apartamenty Casa Baia na Helu	Pekabex Casa Baia	7 140	-	-	-	-	Otrzymane pozwolenie na budowę
JA_SIELSKA I przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	Pekabex Inwestycje VIII	-	-	24	-	-	Sprzedaż zakończona
JA_SIELSKA II przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	Pekabex Inwestycje VIII	-	48	3 154	82	-	Sprzedaż zakończona, w trakcie przekazywania ostatnich lokali kupującym
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	Pekabex Jasielska	197	-	-	-	-	Otrzymane pozwolenie na budowę dla etapu III*
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	Pekabex Inwestycje XI	12 430	-	-	-	-	Prace projektowe
Domy szeregowe przy ul. Osiedlowej 43, Józefosław	Pekabex Inwestycje VIII	-	8 246	1 566	8 482	2 550	Finalizacja sprzedaży ostatniego domu zaplanowana na listopad 2021
Projekt Origin Mechelinki	Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. s.k.	9 750	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	Pekabex Katedralna	3 945	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
<b>Wartość bilansowa razem</b>		<b>39 313</b>	<b>8 294</b>	<b>4 744</b>	<b>8 564</b>	<b>2 550</b>	

\* z dniem 21 września 2021 roku została wydana decyzja zatwierdzająca projekt budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę. Decyzja uprawomocniła się z dniem 9 października 2021 roku. Pozwolenie dotyczy tylko III etapu projektu JA\_SIELSKA.

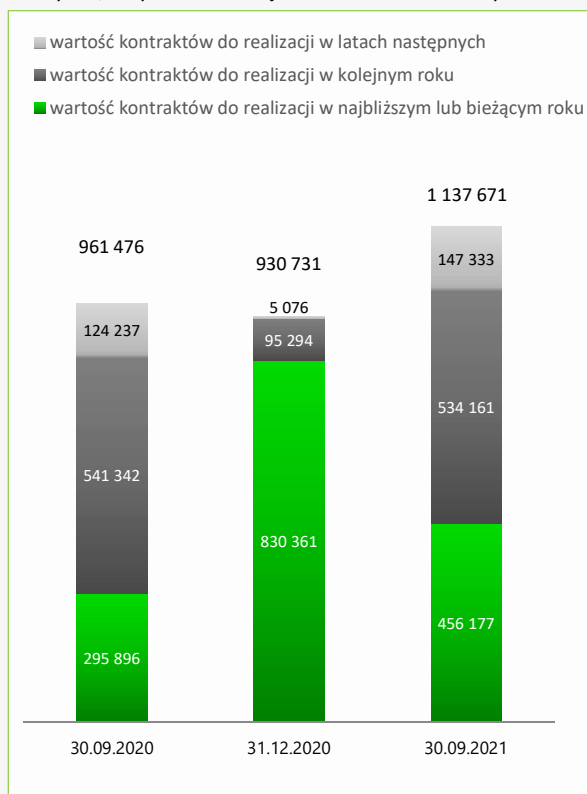
#### 4.2. Portfel zamówień

Grupa rozpoczęła czwarty kwartał 2021 roku silnym i zdywersyfikowanym portfelem zamówień (backlog). Zawiera on zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 września 2021 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.

W ramach segmentu Realizacja kontraktów - prefabrykacja prezentowany jest również portfel kontraktów podpisanych przez spółkę FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH.

Portfel zamówień zawiera także, w ramach segmentu Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek, planowane przychody z inwestycji Osiedlowa 43 (Józefosław), JA\_SIELSKA etapy II i III oraz Casa Fiore i Casa Baia na Helu. Rozpoznanie przychodu w ramach tego segmentu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Planowane przychody z tego tytułu zostają natomiast ujęte w portfelu w momencie wprowadzenia oferty inwestycji do sprzedaży na rynek.

Wartość podpisanych umów na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 1 137 671 tys. zł w tym do realizacji w roku 2021: 456 177 tys. zł, podczas gdy na koniec września 2020 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 961 476 tys. zł, w tym do realizacji w 2020 roku 295 896 tys. zł.



### 4.3. Zobowiązania finansowe

W okresie od pierwszego stycznia 2021 do dnia 30 września 2021 roku Grupa podpisała aneksy do części obowiązujących umów kredytowych oraz nowe umowy z instytucjami finansującymi mające wpływ na poziom zobowiązań finansowych, dostępnych limitów finansowych oraz poręczeń udzielonych przez spółki Grupy Kapitałowej:

#### **Umowa o limit kredytowy Pekabex Bet S.A. (DNB Bank Polska S.A.)**

Z dniem 12 stycznia 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem DNB Bank Polska S.A. umowę o limit kredytowy w wysokości 20 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej spółki. Termin zakończenia okresu finansowania: 24 miesiące od dnia podpisania umowy. Zabezpieczenie spłaty należności stanowią: (i) gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 16 000 tys. zł na okres 27 miesięcy od dnia podpisania Umowy, (ii) weksel wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Spółkę w związku z objęciem gwarancją PLG-FGP, (iii) cichy globalny przelew wierzycelności Spółki, (iv) notarialne oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 30 000 tys. zł, w stosunku do którego DNB będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 3 lat od dnia ostatecznej spłaty limitu.

#### **Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)**

Z dniem 15 lutego 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego (Limit Kredytowy) z dnia 6 marca 2017 roku zwiększający limit do kwoty 90 000 tys. zł. Aneks przewiduje zwiększenie zabezpieczeń wynikających z zawartej Umowy, w szczególności poprzez ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 162 783 tys. zł ustanowiona na przysługujących spółce zależnej Emitenta - Kokoszki Prefabrykacja S.A. "Kokoszki Prefabrykacja" prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00249865/1 oraz prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, położonych w Gdańsku, dla których Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste KW nr GD1G/00057913/0, GD1G/00122621/3, GD1G/00266685/0, (ii) przelew wierzycelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, (iii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 162 783 zł na mieniu ruchomym zlokalizowanym na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, stanowiącym własność Kokoszki Prefabrykacja, które obejmuje środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, a także te środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, zlokalizowane na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, które Kokoszki Prefabrykacja nabędzie po dacie zawarcia umowy zastawniczej, (iv) przelew wierzycelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia ruchomego, o którym mowa w pkt 3, (v) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 162 783 tys. zł na stanowiącym własność Spółki zbiorze rzeczy ruchomych oznaczonych, co do gatunku tj. zapasach magazynowych, zlokalizowanych na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, (vi) przelew wierzycelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów, o których mowa w pkt 5, (vii) złożenie przez Spółkę nowego weksla własnego in blanco wraz z nową deklaracją wekslową Spółki jako wystawcy weksla oraz nową deklaracją Emitenta jako poręczyciela wekslowego, (viii) cichy przelew wierzycelności pieniężnych Spółki, (ix) notarialne oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 180 000 tys. zł, w stosunku do którego Bank będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 6 marca 2035 roku.

#### **Umowa limitu kredytowego wielocelowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)**

Z dniem 24 marca 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę limitu kredytowego wielocelowego w wysokości 20 000 tys. PLN przeznaczonej na wykorzystanie w drodze wystawienia gwarancji bankowych lub zaciągnięcia kredytu w rachunku bieżącym. Limit został udostępniony do dnia 23 marca 2023 roku. Zabezpieczenie spłaty należności banku stanowią: (i) gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 16 000 tys. zł na okres 27 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, (ii) weksel wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Spółkę w związku z objęciem gwarancją PLG-FGP, (iii) notarialne oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 30 000 tys. zł, w stosunku do którego PKO będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 23 marca 2025 roku.

#### **Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)**

Z dniem 30 czerwca 2021 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. z podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 9 grudnia 2020 roku zwiększający wartość udzielonego kredytu do kwoty 7 500 tys. EUR. Zabezpieczenie spłaty należności banku uległo zmianie w zakresie oświadczenia Emitenta i stanowi (i) zastaw według prawa niemieckiego na udziałach w G+M, których zakup stanowi przedmiot finansowania (ii) notarialne oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP wynikających z Umowy w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na podstawie którego Emitent poddał się egzekucji do kwoty 11 250 tys. EUR

(zwiększenie z pierwotnego poziomu 7 500 tys. EUR) a PKO BP może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 8 grudnia 2029 roku.

**Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej Pekabex Bet S.A. (BNP Paribas S.A.)**

Z dniem 11 sierpnia 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej (Linia Kredytowa) z dnia 26 marca 2013 roku wydłużający bieżący okres udostępnienia kredytu do dnia 30 listopada 2022 roku oraz zwiększający dostępny limit do kwoty 88 000 tys. zł. W związku z podpisaniem aneksu doszło do zmiany zabezpieczeń, które stanowią zgodnie z aneksem: (i) weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową (ii) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez Pekabex Pref Spółkę Akcyjną, do wysokości 96 800 tys. zł, (iii) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex Spółkę Akcyjną, do wysokości 96 800 tys. zł, (iv) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, do wysokości 96 800 tys. zł (v) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez Pekabex Inwestycje II Spółkę Akcyjną, do wysokości 96 800 zł, (vi) hipoteka umowna do sumy 15 000 tys. zł, w celu zabezpieczenia zapłaty kwoty należności głównej wynikającej z kredytu udzielonego na podstawie Umowy oraz pozostałych kosztów i opłat wynikających z Umowy, roszczeń o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ustanowiona na nieruchomości położonej w miejscowości Badowo Mściska, gm. Mszczonów, o łącznej pow. 149163,00 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność Pekabex Inwestycje II dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KW PL1Z/00036998/5, docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, (vii) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku dotyczącej nieruchomości (viii) hipoteka umowna do sumy 117 000 tys. zł, ustanowiona na nieruchomości położonej w miejscowości w Badowo Mściska, gm. Mszczonów, stanowiącej własność Pekabex Inwestycje II dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KW PL1Z/00036998/5, docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, (ix) generalna cesja cicha wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy od wszystkich jego kontrahentów (jednostek krajowych nie powiązanych), z którymi Kredytobiorca zawarł kontrakty nie zawierające zakazu cesji wierzytelności, na łączną kwotę nie niższą niż 15 000 tys. zł.

**Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej Kokoszki Prefabrykacja oraz Pekabex Bet S.A. (BNP Paribas S.A.)**

Z dniem 16 sierpnia 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała wraz ze spółką Kokoszki Prefabrykacja S.A. z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej z dnia 14 marca 2019 roku włączający Spółkę do umowy jako jednego z kredytobiorców. Na mocy aneksu Spółka uzyskała dostęp do linii gwarancyjnej w wysokości 7 000 tys. zł w ramach linii wielocelowej udostępnionej dla Kokoszki Prefabrykacja S.A. w umowie z dnia 2019 roku. Zabezpieczenia spłaty należności BNP stanowią: (i) weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę A (Kokoszki Prefabrykacja S.A.) wraz z deklaracją wekslową, (ii) weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę B (Pekabex S.A.) wraz z deklaracją wekslową, (iii) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex Spółkę Akcyjną, z siedzibą: ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań do wysokości 7 700 tys. zł, (iv) hipoteka umowna do sumy 104 000 tys. zł, ustanowiona na nieruchomości położonej w Gdańsku, o łącznej powierzchni 2,4549 ha, stanowiącej własność Kredytobiorcy A, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00306824/0 („Nieruchomość 1”), wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, (v) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku dotyczącej Nieruchomości 1, do wysokości sumy ubezpieczenia, jednak nie mniej niż 25 000 tys. zł, (vi) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 117 000 tys. zł, na środkach trwałych stanowiących wyposażenie inwestycji kredytowanej na podstawie Umowy kredytu nieodnawialnego, należących do Kredytobiorcy A, zlokalizowanych ul. Geodetów 17, 80-298 Gdańsk („Zastaw 1”) (vii) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku dotycząca Przedmiotu Zastawu 1, całej sumy ubezpieczenia, jednak nie mniej niż 35 000 tys. zł, (viii) generalna cesja (cicha) wierzytelności przyszłych przysługujących Kredytobiorcy B od podmiotów niepowiązanych z Kredytobiorcą B czyli spoza Grupy kapitałowej PKB PEKABEX z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej na podstawie umowy kredytu nieodnawialnego (zakład produkcyjny Kokoszki prefabrykacja S.A. zlokalizowany na ulicy Geodetów) na kwotę minimum 2 000 tys. zł, (ix) hipoteka umowna do sumy 104 000 tys. zł, ustanowiona na nieruchomości położonej w Gdańsku, obrębzie ewidencyjnym Kokoszki, działce nr 188/20, stanowiącej własność Kredytobiorcy A, dla której zostanie utworzona nowa księga wieczysta wyodrębniona z KW nr GD1G/00204780/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych („Nieruchomość 2”), docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, (x) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 117 000 tys. zł na zapasach, należących do Kredytobiorcy A, zlokalizowanych ul. Geodetów 17, 80-298 Gdańsk („Zastaw 2”), (xi) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku dotycząca Przedmiotu Zastawu 2, całej sumy ubezpieczenia, jednak nie mniej niż 3 500 tys. zł.

**Umowa o kredyt nieodnawialny Pekabex Inwestycja II S.A. (BNP Paribas S.A.)**

Z dniem 16 sierpnia 2021 roku spółka Pekabex Inwestycje II S.A. podpisała z bankiem BNP Bank Polska S.A. umowę o kredyt nieodnawialny w wysokości 10 000 tys. zł przeznaczonego na refinansowanie i finansowanie inwestycji związanej z rozbudową zakładu produkcyjnego w Mszczonowie. Termin zakończenia okresu finansowania: 84 miesiące od podpisania umowy



Zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) weksel in blanco wystawiony przez Spółkę wraz z deklaracją wekslową; (ii) hipoteka umowna do sumy 15 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej w miejscowości Badowo Mściska, stanowiącej własność Spółki, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr PL1Z/00036998/5 "Nieruchomość" (iii) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz BNP dotyczącej Nieruchomości, (iv) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 48 385,4 tys. zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących całość gospodarczą chociaż jego skład był zmienny należących do Spółki "Przedmiot Zastawu" (v) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz BNP dotycząca Przedmiotu Zastawu, (vi) poręczenia według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta oraz spółki zależne Emitenta – Pekabex Bet S.A., Pekabex Pref S.A., Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o. do wysokości 11 000 tys. zł każde na okres do dnia 10 sierpnia 2031 roku.

**Umowa limitu kredytu linii wielocelowej Pekabex Bet S.A. (Santander Bank Polska S.A.)**

Z dniem 20 sierpnia 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła umowę Multilinii – limitu kredytowego wielocelowego z Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, do kwoty 20 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez Spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym i walutowym do kwoty 20 000 tys. zł, kredytu rewolwingowego do kwoty 20 000 tys. zł, limitu na akredytywy do kwoty 10 000 tys. zł oraz limitu na gwarancje do kwoty 20 000 tys. zł. Zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) gwarancja płynnościowa BGK w wysokości 16 000 tys. zł. tj. w wysokości stanowiącej 80,00 % kwoty Multilinii, (ii) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, (iii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji. W przypadku, gdy w ramach Multilinii będą wydawane gwarancje o terminie dłuższym, niż okres dostępności Multilinii, konieczne będzie dostarczenie zabezpieczeń dla ww. gwarancji przekraczających termin obowiązywania Multilinii tj. kaucji w wysokości 15% kwoty udzielonych wszystkich gwarancji z okresem ważności przekraczającym dzień spłaty kredytu (zabezpieczenie przyszłe), lub hipoteki na nieruchomości o wartości min. 100% kwoty udzielonych gwarancji z okresem ważności przekraczającym dzień spłaty kredytu (zabezpieczenie przyszłe).

Po dniu bilansowym Grupa podpisała następujące aneksy do części obowiązujących umów kredytowych oraz nowe umowy z instytucjami finansującymi:

**Umowa limitu kredytu linii wielocelowej Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)**

Z dniem 20 października 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 6 marca 2017 roku na podstawie którego Bank zwiększył przyznany Spółce limit kredytowy wielocelowy do kwoty 140 000 tys. zł. W ramach limitu PKO udzielił Spółce sublimitów na kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 15 000 tys. zł, na kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 35 000 tys. zł, gwarancje bankowe w obrocie krajowym do kwoty 140 000 tys. zł.

Aneks przewiduje zwiększenie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy, w szczególności poprzez ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 235 043 tys. zł ustanowiona na przysługujących spółce zależnej Emitenta - Kokoszki Prefabrykacja S.A. prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00249865/1 oraz prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, położonych w Gdańsku, dla których Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste nr GD1G/00057913/0, GD1G/00122621/3, GD1G/00266685/0; (ii) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1; (iii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 235 043 tys. zł na mieniu ruchomym zlokalizowanym na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i), stanowiącym własność Kokoszki Prefabrykacja, które obejmuje środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, a także te środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, zlokalizowane na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i), które Kokoszki Prefabrykacja nabędzie po dacie zawarcia umowy zastawniczej; (iv) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia ruchomego, o którym mowa w pkt (iii); (v) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 235 043 tys. zł na stanowiącym własność Spółki zbiorze rzeczy ruchomych oznaczonych co do gatunku tj. zapasach magazynowych, zlokalizowanych na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i); (vi) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów, o których mowa w pkt (v); (vii) złożenie przez Spółkę weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki jako wystawcy weksla poręczony przez Emitenta; (viii) cichy przelew wierzytelności pieniężnych Spółki w wysokości nie niższej niż 22% wartości dostępnego Limitu, (ix) hipoteka umowna łączna do kwoty 210 000 tys. zł ustanowiona na przysługującym Emitentowi a) udziale nr 5 w prawie użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 3/9, położonego w Bielsko – Białej, dla którego Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze BB1B/00104064/2, b) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonego w Bielsko – Białej, dla którego Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze BB1B/00104061/1; (x) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach, o których mowa w pkt (ix); (xi) notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kpc do kwoty 182 000 zł, w stosunku do którego Bank będzie mógł wystąpić z

wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 6 marca 2035 roku. Pozostałe warunki aneksu nie odbiegają od warunków typowych dla tego typu umów.

**Umowa limitu kredytu linii wielocelowej Pekabex Bet S.A. (Credit Agricole Bank Polska S.A.)**

Z dniem 3 listopada 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła umowę z Credit Agricole Bank Polska S.A. na podstawie której bank udostępnił spółce linię wielocelową w ramach której spółka może korzystać z kredytu i składać zlecenia o udzielenie gwarancji i akredytyw. Wysokość udzielonego finansowania wynosi 70 000 tys. zł. Cel zawarcia umowy to finansowanie bieżącej działalności spółki i zwiększenie możliwości wystawiania gwarancji i akredytyw w związku z jej bieżącą działalnością. Termin zakończenia okresu finansowania to 30 września 2022 roku. Główne zabezpieczenia spłaty należności przedstawiają się następująco: (i) cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę wynikającą z zawartych kontraktów w kwocie nie niższej niż 80 000 tys. zł; (ii) oświadczenie o podaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 punkt 5 Kpc w formie aktu notarialnego na podstawie którego Spółka podda się egzekucji do kwoty 84 000 tys. zł.

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

**Rynek budowlany w Polsce**

Według ogólnego szacunku produkt krajowy brutto (PKB) niewyrównany sezonowo w II kwartale 2021 roku zwiększył się realnie o 5,1% rok do roku, wobec spadku o 1,5% w analogicznym okresie 2020 roku. Wskaźnik PMI obrazujący nastroje w przemyśle, mierzone nastawieniem menedżerów odpowiedzialnych za zakupy w firmach producenckich, w dwóch pierwszych kwartałach 2021 roku z miesiąca na miesiąc się poprawiał tendencja ta została odwrócona w III kwartale 2021 roku. PMI z czerwcowego poziomu 59,4 pkt. spadł we wrześniu do 53,4 pkt. Wrześniowy spadek wskaźnika PMI był trzecim spadkiem z rzędu. Wynikało to ze słabszego wzrostu produkcji i nowych zamówień. W obu przypadkach tempo ekspansji było marginalne.

Niedobory podaży surowców oraz wzrost cen osłabiły w trzecim kwartale 2021 optymizm biznesowy polskich producentów. Ogólne prognozy były najślabsze od początku roku i choć średniookresowo wciąż przewiduje się wzrost produkcji w 2022 roku to jest on uzależniony od opanowania pandemii,

co umożliwi wzrost sprzedaży oraz popytu. Obecnie ekspansja w polskim przemyśle jest ograniczona poważnymi niedoborami surowców oraz rosnącymi cenami środków produkcji, które w ostatnich miesiącach dotknęły gospodarki na całym świecie.



Element z białego betonu architektonicznego na osiedle Am Tacheles, Berlin

W opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny informacjach o wynikach budownictwa we wrześniu 2021 roku produkcja była wyższa o 4,3% w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku (przed rokiem spadek o 9,8%) oraz była wyższa o 9,3% w stosunku do sierpnia 2021 roku (przed rokiem wzrost o 15,5%). W okresie styczeń-wrzesień 2021 roku, w odniesieniu do tego samego okresu ubiegłego roku, wzrost wartości produkcji budowlano-montażowej wystąpił w przedsiębiorstwach realizujących roboty budowlane specjalistyczne – o 10,6%, natomiast spadek w jednostkach zajmujących się wznoszeniem budynków – o 4,0%. Z kolei w podmiotach, których podstawowym rodzajem działalności była budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej produkcja budowlano-montażowa utrzymała się na tym samym poziomie.

Z Raportu „Polskie Spółki Budowlane 2021 – najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu i perspektywy rozwoju branży” opublikowanego przez Deloitte wynika, że pandemia COVID-19 znacząco nie wstrzymała prac na budowach w 2021 roku, ale w różny sposób wpływa na poszczególne segmenty rynku. Kluczową rolę dla rozwoju sektora budowlanego w Polsce pełni realizacja dużych inwestycji publicznych i programów budowy infrastruktury drogowej i kolejowej. Bardzo dobrą koniunkturę utrzymują budownictwo mieszkaniowe oraz projekty logistyczne. Jednakże, zauważa się wyhamowanie w sektorze projektów biurowych i handlowych. Wyzwaniami dla rynku budowlanego w Polsce obok rosnących cen materiałów budowlanych i braku pracowników na rynku wymienia się również mające wejść w życie nowe regulacje związane z aspektami zrównoważonego rozwoju i obowiązkiem ich raportowania. Autorzy raportu podkreślają, że proces przejścia na budownictwo zrównoważonego rozwoju wymaga istotnej transformacji i konkretnych działań ograniczających emisyjność. Kluczowe mogą okazać się inwestycje w nowoczesne technologie, które zminimalizują ślad środowiskowy i zwiększą efektywność procesu budowlanego m.in. poprzez wykorzystanie właściwych materiałów oraz ich ponowny recykling, zmianę technologii i samego procesu budowy.

### Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Z raportu firmy badawczej Spectis „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2020-2025”, całkowite prognozowane przychody 50 największych producentów prefabrykatów w 2020 roku po raz pierwszy w historii przekroczył 5 mld zł, z czego 70% przypada na produkcję elementów z betonu zbrojonego lub sprężonego. Oznacza to, że wartość rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej sięgnie według szacunków 3,5 mld zł, czyli dwa razy więcej niż jeszcze pięć lat temu. Ekspertsi prognozują, że w kolejnych latach rynek prefabrykacji doświadczy dalszych wzrostów. W bardziej odległej perspektywie rozwój rynku prefabrykacji w dużej mierze uzależniony będzie od konsekwentnej realizacji rządowych zapowiedzi inwestycyjnych, szczególnie w obszarze usprawnienia programu Mieszkanie Plus, terminowego startu kolejnych dużych inwestycji kolejowych współfinansowanych z budżetu UE na lata 2021-2027 oraz realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego, który ma bardzo duży potencjał do szerokiego zastosowania rozwiązań z zakresu prefabrykacji.

Czynnikami, które przyczyniają się do wzrostu udziału prefabrykacji w rynku budowlanym są przede wszystkim:

- możliwość zastosowanie prefabrykatów praktycznie w każdym segmencie rynku budowlanego,
- znaczące skrócenie długości procesu inwestycyjnego w stosunku do tradycyjnych metod,
- możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów, co wpisuje się w trend zrównoważonego budownictwa,
- redukcja liczby pracowników na budowach, co ogranicza koszty i zwiększa bezpieczeństwo prac,
- odporność na gwałtowne i niespodziewane wzrosty cen surowców, wynikająca z krótkich terminów realizacji zleceń.

Porównując udział prefabrykacji w rynku budowlanym w Polsce do krajów zachodniej Europy i krajów skandynawskich, prognozuje się, że sektor prefabrykacji w Polsce ma bardzo duży potencjał do dalszych wzrostów. Dodatkowo szanse na rozwój prefabrykacji w budownictwie należy upatrywać w jego coraz szerszym zastosowaniu np. budownictwie mieszkaniowym, co wciąż jest nieczęste w Polsce. Mniejsze zapotrzebowanie na pracowników i krótszy czas realizacji inwestycji a więc mniejsze koszty pracy są przewagą zastosowania prefabrykacji. Prognozowany dalszy wzrost kosztów pracy w budownictwie, dotyczący zarówno wykwalifikowanej kadry inżynierskiej, jak i pracowników fizycznych, podniesie konkurencyjność cenową prefabrykatów.

Dużym atutem Grupy nie pozostającym bez wpływu na wyniki jest także posiadanie dobrze rozmieszczonych geograficznie pięciu zakładów produkcyjnych w Polsce, co pozwala wyraźnie zoptymalizować koszty transportu.

Grupa wykorzystuje pojawiające się szanse rynkowe m.in. poprzez oferowanie kompleksowej obsługi, również w formule generalnego wykonawstwa w zakresie prefabrykacji (tj. projekt, doradztwo, produkcja, dostawa, montaż, kompleksowa realizacja), co ma szczególne znaczenie przy dużych projektach. Dodatkowo Grupa ukierunkowała swoją ofertę na rynek mieszkaniowy widząc duży potencjał rozwoju prefabrykacji w tym segmencie budownictwa. Grupa rozwija współpracę ze spółkami deweloperskimi jak i rozszerza działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich prowadzonych na własny rachunek. Zarząd Grupy widzi też duży potencjał w automatyzacji produkcji poprzez inwestycje w nowoczesne linie technologiczne, co znacząco zwiększa jakość i wydajność produkcji. Przykładem jest otwarty w 2020 roku zakład w Gdańsku będący jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie jak również rozbudowa zakładu w Mszczonowie.

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

Z raportu JLL „Rynek magazynowy. Polska, I półrocze 2021” wynika, że sektor magazynowy utrzymuje wyjątkowe tempo wzrostu notując w bieżącym roku najlepszy w historii wynik. Nowe rekordy zarejestrowano na większości europejskich rynków logistycznych, jednakże w Polsce był on najbardziej spektakularny. Statystyczny wzrost nowego popytu w Europie wyniósł 44% w porównaniu z 5-letnią średnią dla pierwszego półrocza. W Polsce było to aż 77%.

Budownictwo przemysłowo-magazynowe jest największym, ale też najbardziej perspektywicznym segmentem budownictwa niemieszkalniowego. Cechy charakterystyczne tego rodzaju obiektów (m.in. wielkość obiektów) sprawiają, że kategoria tych budynków stanowi niemal połowę wszystkich budynków niemieszkalnych budowanych w Polsce. Dynamiczny rozwój sektora e-commerce przełożył się na aktywność operatorów logistycznych i kurierów (38%) oraz sieci handlowych (33%), którzy łącznie odpowiadają za 71% popytu netto w 2021 roku. Co więcej, przedstawiciele tych sektorów podpisali 14 największych tegorocznych nowych umów, o łącznej powierzchni ponad 840 000 m<sup>2</sup>. Dużą aktywnością wykazały się także firmy produkcyjne odpowiadając za 24% nowego najmu.

Budowa hal logistyczno-magazynowych to segment w którym Grupa prowadzi i prowadzi wielomilionowe kontrakty realizując obiekty w formule generalnego wykonawstwa na zlecenie największych deweloperów powierzchni magazynowych w Europie.

Grupa opracowała „System Hal Pekabex”, który jest odpowiedzią na rosnący popyt w tym segmencie budownictwa. System zawiera najnowsze rozwiązania konstrukcyjne chronione prawem\* zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. „System Hal Pekabex” dzięki zmniejszonemu zużyciu cementu w konstrukcji ma mniejszy ślad węglowy i dodatkowo dzięki dużej nośności wznoszonych konstrukcji dachowych możliwy jest montaż systemów fotowoltaicznych produkujący zieloną energię.

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

### Rynek budownictwa mieszkaniowego – prefabrykacja

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w trzech kwartałach 2021 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Według wstępnych danych, opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, w okresie styczeń-wrzesień 2021 roku oddano do użytkowania 164,4 tys. mieszkań, czyli o 5,2% więcej niż rok wcześniej. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 97,3 tys. mieszkań – o 3,8% mniej niż w analogicznym okresie 2020 roku, natomiast inwestorzy indywidualni – 63,8 tys. mieszkań (21,3% więcej). W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,0% ogółu nowo oddanych mieszkań. Jeszcze większy okazał się wzrost liczby zgłoszeń budów i wydanych pozwoleń. Od początku roku do końca września 2021 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 254,7 tys. mieszkań, a to o 32,4% więcej niż w analogicznym okresie 2020 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (157,5 tys., wzrost o 36,9% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (94,4 tys., wzrost o 25,7%).

Mimo rekordowych wzrostów cen za metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej eksperci rynku zakładają dalsze wzmocnienie tego trendu w kolejnych kwartałach. Kluczowymi czynnikami odpowiadającymi za wzrost cen na rynku mieszkaniowym są - oprócz wysokiego popytu - również wzrost kosztów budowy: wysokie ceny działek, rosnące koszty materiałów, presja wynagrodzeń, ale również czynniki regulacyjne – zastrzone od tego roku normy dotyczące efektywności energetycznej budynków oraz powstanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Popytowi sprzyjają również nadal relatywnie niskie stopy procentowe oraz kupowanie lokali mieszkalnych w celach inwestycyjnych.

Wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego wpisuje się w to zapotrzebowanie na większą podaż, 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% w ostatnich kilku latach do 8-10% do 2025 roku.

Grupa widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym i planuje nadal rozwijać swoją działalność w obszarze realizacji projektów deweloperskich. Zainteresowanie tematem budownictwa modułowego jest wśród deweloperów bardzo duże, w szczególności ze względu na tempo prac. Skrócenie czasu budowy przekłada się na jej niższe koszty oraz mniejsze zapotrzebowanie deweloperów na finansowanie. Jest też bardzo atrakcyjne dla klientów, którzy chcą jak najszybciej zamieszkać w wymarzonej nieruchomości. Według danych GUS średni czas budowy budynku mieszkalnego przez dewelopera wynosi obecnie ok. 20 miesięcy, budynki w technologii prefabrykacji mogą powstać w niecały rok. Grupa realizuje również projekty deweloperskie w formule generalnego wykonawstwa i buduje też mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus w Toruniu oraz w Sianowie oraz dla innych inwestorów m.in. we Włocławku, Poznaniu, Lublinie, Gdańsku i Rawie Mazowieckiej.

Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa w 2020 roku opracowała „System Pekabex Budynki Mieszkalne”. System dedykowany jest głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach

kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Niektóre zalety technologii zastosowanej w Systemie Pekabex to:

- możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym w budownictwie tradycyjnym, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji (przyspieszenie procesu wznoszenia obiektu nawet o 50%)
- uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM) aż do 7 procent, co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji
- brak konieczności montowania rusztowań, minimalizacja ryzyka błędów i kosztów
- oszczędność czasu i środków przez brak procesu tynkowania na placu budowy – ściany są odpowiednio, w doskonałej jakości wykończenia przygotowane w zakładzie produkcyjnym i nie wymagają tynkowania
- technologia zastosowana w Systemie do produkcji ścian i płyt jest technologią z zastosowaniem cementu niskoemisyjnego, dzięki czemu ślad węglowy zostaje zredukowany nawet o 20% w porównaniu do budownictwa tradycyjnego
- technologia jest nowoczesnym rozwiązaniem dla wyzwań stojących przed współczesnym inwestorem; budynki w Systemie Pekabex są funkcjonalne i wykonane w najwyższym standardzie zarówno jakościowym jak i wykończeniowym (estetycznym)

System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwi na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami.

Najnowszym rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych domów jednorodzinnych budowanych w technologii prefabrykacji „P.Homes”. Technologia wykorzystywana do budowy domów w ramach P.Homes znacząco przewyższa parametry nośne i wytrzymałościowe zarówno domów drewnianych, keramzytobetonowych jak i w technologii murowanej. Technologia elementów prefabrykowanych pozwala na szybki i efektywny montaż konstrukcji domu w niespełna miesiąc, zapewniając jednocześnie niezwykłą trwałość budynku. P.Homes to budownictwo zrównoważone, w którym aspekty ekologiczne pełnią wiodącą rolę, powstałe budynki są ciepłe, niskoenergetyczne i o małej wilgotności. W ramach P.Homes Grupa oferuje kompleksowo realizowane budynki wykończone w stanie deweloperskim lub pod klucz.

#### **Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa**

Zarząd Grupy oraz niezależni eksperci są zgodni, że prefabrykaty mogą znaleźć zastosowanie w każdym segmencie rynku budowlanego. Pozwalają one znacznie skrócić proces inwestycyjny, co najlepiej widać na przykładzie budynków przemysłowo-magazynowych. Budownictwo prefabrykowane umożliwi precyzyjną realizację skomplikowanych obiektów i łatwą ich rozbudowę.

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 nośność, rozpiętość i ognioodporności.
- Ekologiczny produkt - prefabrykacja pozwala na zmniejszenie śladu węglowego konstrukcji, a beton, jak niewiele innych materiałów budowlanych, w 100 % podlega recyklingowi. Prefabrykacja daje możliwość zastosowania lżejszych konstrukcji, co implikuje mniejsze zużycie cementu i pozwala tym samym na ograniczenie śladu węglowego, czyli łącznej emisji gazów cieplarnianych, w porównaniu do emisji, jaka miałaby miejsce przy zastosowaniu metod tradycyjnych. Dodatkowo, odpowiednio wysoka nośność dachów prefabrykowanych żelbetonowych umożliwia montaż farm fotowoltaicznych na halach produkcyjnych i magazynowych, co umożliwia produkcję zielonej energii.
- Adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów - Grupa posiada własne Centrum Badawczo – Rozwojowe oraz wysoko wykwalifikowaną kadrę, której wiedzę i kompetencje wzmacnia poprzez kursy i szkolenia zewnętrzne, jak również uczestnictwo w szkoleniach wewnętrznych.
- Dywersyfikacja produktowa i geograficzna - Grupa sukcesywnie zwiększa moce produkcyjne poprzez rozwój organiczny oraz akwizycje (w tym nabycie zakładu w niemieckim Marktzeuln w 2020 roku), jak również dzięki budowie nowoczesnego zakładu produkcyjnego w Gdańsku oraz dzięki inwestycjom i rozwiązaniom zwiększającym efektywność wykorzystania posiadanego już zaplecza produkcyjnego.
- Automatyzacja i cyfryzacja - to odpowiedź Grupy na rozwój nowych technologii i związanych z tym nowych modeli biznesowych. W 2020 roku ruszyła produkcja w nowoczesnym zakładzie produkcyjnym, w którym została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów filigranowych oraz ścian. W 2021 roku Grupa kontynuuje również proces wdrożenia systemu klasy ERP integrującej większość procesów w Grupie.

- Dynamiczne zmiany rynkowe w zakresie cen podstawowych surowców i materiałów oraz kosztów robocizny i podwykonawców są wyzwaniem dla Grupy. Grupa na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe oraz rezerwuje niezbędne materiały i usługi reagując na zmienne warunki rynkowe w szczególności w segmencie Generalnego wykonawstwa, gdzie co do zasady uzyskiwane marże bezpośrednie są niższe niż marże uzyskiwane w segmencie Prefabrykacji.
- Konkurencyjność kosztowa - dzięki posiadanym kompetencjom Grupa jest w stanie nadal zwiększać efektywność, wykorzystując posiadane know-how w zakresie zarządzania, jak również osiągać synergie kosztowe przede wszystkim związane z kosztami administracji, logistyki oraz zakupu surowców i materiałów (np. poprzez zwiększenie siły nabywczej wobec dostawców), a także zwiększać swoją siłę przetargową wobec zleceniodawców. Posiadanie zakładów w różnych częściach Polski i za granicą zapewnia Grupie większą elastyczność w zakresie dostaw prefabrykatów, co wpływa na zmniejszenie jednostkowych kosztów ich transportu do miejsc realizacji kontraktów. Podstawowym kryterium wyboru podczas akwizycji zakładów produkcyjnych była ich lokalizacja. Grupa pracuje nad dalszym zwiększaniem konkurencyjności kosztowej, bazującej na efekcie skali produkcji, specjalizacji, standaryzacji oraz doświadczeniu.
- Silna pozycja finansowa - skumulowany roczny wskaźnik wzrostu dla EBITDA w latach 2011 – 2020 na poziomie 29,0%, a dla wyniku netto 31,3%.

#### **Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość usług**

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów działalności (szerszy opis znajduje się w notce 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 działa 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.

#### **Innowacyjność technologiczna oraz produktowa**

Jak oceniają eksperci, innowacjami, dzięki którym budownictwo ma szansę na długoterminowy rozwój, są rozszerzona rzeczywistość i oprogramowanie dla sektora oraz systemy zarządzania danymi. Istotny wpływ na wzrost efektywności i produktywności firm budowlanych będzie miało modelowanie informacji o budowaniu (Building Information Modeling (BIM)), stanowiące podstawę dalszej digitalizacji realizowanych projektów. Cyfryzacja w branży nie powinna sprowadzać się wyłącznie do BIM, ale obejmować także digitalizację wszystkich łańcuchów procesowych. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Eksperci wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się stosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja.

Grupa od lat prowadzi prace nad rozwojem technologii prefabrykacji i posiada własne Centrum Badawczo-Rozwojowe. Aby skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy montażowe łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Na przełomie 2019 i 2020 roku Grupa utworzyła w Gdańsku nowoczesne centrum usług projektowych (CUW – „Centrum Usług Wspólnych”) gdzie rozwijana będzie 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 ofertę 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 uzyskała pozytywną decyzję o przyznaniu dofinansowania w ramach Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu tizenkowego wraz z technologią jego produkcji i rozpoczęła prace w tym zakresie.

## Zrównoważone budownictwo

W opinii Zarządu coraz większego znaczenia nabiera aspekt środowiskowy (ekologiczny) prowadzonej działalności. Jest to spowodowane konieczną transformacją gospodarki Polski i całej Europy w kierunku gospodarki niskoemisyjnej. Zmieniają się oczekiwania i preferencje kontrahentów, co do oferowanych produktów i usług; zwraca się dzisiaj większą uwagę przede wszystkim na ślad węglowy produktów i ilość odpadów nieprzetwarzalnych z budowy. Proces przekształcenia i dostosowania wymaga daleko idących zmian w budownictwie. Zmiany będą obejmowały każdy aspekt działalności – od procesów zarządzania kontraktem po zakres materiałów używanych do produkcji.

W ocenie Zarządu zmiany mogą mieć wpływ na wyniki finansowe jakie Grupa będzie osiągać w przyszłości. Zarząd szacuje, że zwiększy się konkurencyjność produktów prefabrykowanych w porównaniu z tradycyjną technologią. W prefabrykacji wykorzystuje się materiały odpadowe, dotyczy to w szczególności stali (90% kupowanego materiału pochodzi z odzysku), jak również recyklingu odpadów z procesu produkcji prefabrykatów (beton podlega 100% recyklingowi). W technologii prefabrykacji wykorzystuje się lżejsze konstrukcje, niż w budownictwie tradycyjnym co implikuje mniejsze zużycie dwutlenku węgla i mniejszy ślad węglowy produktu. W produkcji prefabrykatów coraz szersze zastosowanie mają betony niskoemisyjne, o zmniejszonym śladzie węglowym. Takie betony są powszechnie stosowane w zakładzie w Mszczonowie, gdzie płyty, ściany i większość prefabrykowanych elementów strukturalnych jest produkowana z zastosowaniem tego rozwiązania.

Zarząd prowadzi intensywne prace mające na celu zdefiniowanie kompleksowej strategii klimatycznej Grupy w obliczu globalnych wyzwań klimatycznych. Opracowywana strategia klimatyczna wyznaczy kierunki adaptacji modelu biznesowego z uwzględnieniem potencjalnego ryzyka i korzyści gospodarczych jakie się z tym wiążą.

## Ekspansja

Z końcem 2020 roku Grupa dokonała swojej pierwszej zagranicznej akwizycji poprzez nabycie udziałów (we współpracy z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych, zarządzanym przez PFR) w spółce prawa Niemieckiego G+M GmbH i stała się właścicielem szóstego zakładu produkcyjnego, zlokalizowanego w Marktzeuln (Bawaria). Obecny potencjał produkcyjny zakładu to około 30 tys. m<sup>3</sup> prefabrykatów rocznie. Grupa zamierza zwiększać jego moce produkcyjne i rozszerzać zakres działalności.

Po dniu bilansowym Grupa nabyła niemiecką spółkę za pośrednictwem której planuje realizować swoją pierwszą pilotażową inwestycję deweloperską w Niemczech.

O wielu lat Grupa rozwija działalność i realizuje z powodzeniem kontrakty na rynku skandynawskim i niemieckim – na tym ostatnim w coraz większej skali. Obecnie udział przychodów z tych rynków stanowi 32% w przychodach ogółem z trzech kwartałów 2021 roku. Jedną z ciekawych realizacji na rynku skandynawskim jest realizacja umowy z Skanska Sverige AB, polegająca na zaprojektowaniu, produkcji, dostawie i montażu elementów prefabrykowanych do budowy obiektów mieszkalnych w Goteborgu (Szwecja). Przedmiotem umowy jest wybudowanie 361 mieszkań oraz przedszkola i lokali usługowych, a łączna powierzchnia inwestycji to 38 000 m<sup>2</sup>. Specjalnie na potrzeby projektu poszerzone zostały stoły produkcyjne elementów sprężonych w zakładzie prefabrykacji w Gdańsku.

Od 2019 roku Grupa realizuje w Danii jeden z ważniejszych w swojej historii kontraktów związanych z budową obiektu użyteczności publicznej jakim jest budowa szpitala w duńskim mieście Odense. Inwestycja dotyczy budowy największego szpitala w Danii, o powierzchni 247 tys. m<sup>2</sup>. W ramach inwestycji powstaje kilometrowej długości budynek, a w nim setki sal dla chorych, sale operacyjne i pokoje spotkań. Grupa podjęła się zaprojektowania, wyprodukowania, dostawy oraz montażu części konstrukcji prefabrykowanej dla szpitala. Cała inwestycja ma się zakończyć w 2022 roku.

Z kolei na rynku niemieckim Grupa realizuje między innymi kontrakt, którego przedmiotem jest produkcja i dostawa tubingów, czyli żelbetonowych prefabrykowanych elementów obudowy tunelu, dla inwestycji realizowanej w Berlinie. Berliński tunel połączy istniejące już trafostacje w dwóch dzielnicach stolicy Niemiec, a jego odcinki będą biegnęły częściowo pod rzeką i pod autostradą.

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

W związku z trwającą epidemią skutkującą ogłoszeniem przez Światową Organizację Zdrowia pandemii koronawirusa COVID-19 oraz idącymi za tym zmianami w otoczeniu gospodarczym Zarząd Spółki dominującej informuje, że nie jest w stanie na moment publikacji niniejszego sprawozdania w sposób wiarygodny określić wpływu jaki dalsze trwanie pandemii koronawirusa będzie miało na stan Europejskiej gospodarki, a co za tym idzie na dalszy popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich wyniki finansowe.

Dzięki dywersyfikacji produktowej, segmentowej i geograficznej działalności operacyjnej, Grupa Kapitałowa nie odnotowała dotąd istotnych, negatywnych skutków pandemii oprócz tych, których doświadczają wszystkie firmy z sektora budowlanego w postaci znacznego ograniczenia dostępności materiałów budowlanych oraz skokowego wzrostu cen surowców i materiałów wykorzystywanych w procesie produkcyjnym Grupy. W kolejnych okresach możliwe są dalsze zawirowania na rynku, których skali Zarząd nie jest w stanie obecnie przewidzieć. Zarząd na bieżąco dostosowuje strategię Grupy i podejmowane działania do sytuacji rynkowej.

Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Grupa posiada wysoki backlog i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec września 2021 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 72 054 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 226 033 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższyły zobowiązania krótkoterminowe o 175 153 tys. zł. Grupa posiada na dzień bilansowy linie kredytowe wieloproduktowe przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 387 266 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 190 272 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 30 września 2021 roku wyniosła 49 496 tys. zł. Wartość limitów gwarancyjnych ubezpieczeniowych wyniosła na dzień bilansowy 187 659 tys. zł, z czego wykorzystanych było 112 323 tys. zł.

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

Zarząd monitoruje na bieżąco sytuację gospodarczą w kraju i jej wpływ na Spółkę i Grupę i w zależności od dalszych wydarzeń podejmie niezwłoczne działania.

**7. Połączenia jednostek gospodarczych**

W prezentowanym okresie nie doszło do połączenia jednostek gospodarczych. Zmiany struktury Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w nocie 1.3.

**8. Zysk na akcję**

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 599 993	24 662 201
Rozwadniający wpływ potencjalnych akcji	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 599 993	24 662 201
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	30 525	44 030	57 900
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,23	1,79	2,35
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,23	1,79	2,35



## 9. Segmenty operacyjne

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

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

Segment „realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody i koszty związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego 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 wyroby 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 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 elastyczne moduły biurowe jedno- lub dwukondygnacyjne z możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych. Zgodnie z pierwotnym założeniem inwestycja została oddana w najem na rzecz spółek spoza Grupy. W pierwszym kwartale 2020 roku Grupa podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i 26 marca 2020 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie. W pierwszym kwartale 2021 roku Grupa podpisała umowę wynajmu drugiej połowy hali logistycznej.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej).

Wyniki segmentów operacyjnych są weryfikowane okresowo na podstawie raportów wewnętrznych przez Zarząd Spółki dominującej oraz Zarządy Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto rozumianej 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). Transakcje między segmentami nie występują.

Aktywa Grupy nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, dlatego nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych. 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. Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy.

Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „pozostałe” i obejmują następujące rodzaje działalności będące źródłem przychodów Grupy:

- sprzedaż materiałów,
- usługi księgowe, kadrowe, administracyjne, logistyki i inne,
- refaktury
- transakcje leasingu zwrotnego

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

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	626 662	377 363	26 955	10 108	1 560	9 550	1 052 199
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	626 662	377 363	26 955	10 108	1 560	9 550	1 052 199
Wynik operacyjny segmentu	56 720	20 969	3 667	1 172	896	227	83 652
Rentowność operacyjna segmentu*	9,1%	5,6%	13,6%	11,6%	57,5%	2,4%	8,0%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	367 389	286 893	25 158	910	763	3 611	684 723
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	367 389	286 893	25 158	910	763	3 611	684 723
Wynik operacyjny segmentu	47 825	24 261	3 709	(626)	458	1 181	76 808
Rentowność operacyjna segmentu*	13,0%	8,5%	14,7%	-68,8%	60,0%	32,7%	11,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	501 750	382 280	32 784	29 963	1 649	3 901	952 327
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	501 750	382 280	32 784	29 963	1 649	3 901	952 327
Wynik operacyjny segmentu	58 221	35 085	3 522	8 094	885	1 214	107 021
Rentowność operacyjna segmentu*	11,6%	9,2%	10,7%	27,0%	53,7%	31,1%	11,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-

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

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>Przychody segmentów</b>			
Łączne przychody segmentów operacyjnych	1 052 199	684 723	952 327
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 052 199</b>	<b>684 723</b>	<b>952 327</b>
<b>Wynik segmentów</b>			
Wynik operacyjny segmentów	83 652	76 808	107 021
Korekty:			
Korekta kosztów segmentów	(2 620)	1 317	(688)
Korekta przychodów segmentów	-	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	2 129	10 054	9 599
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(40 304)	(35 773)	(46 477)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Korekty razem	(40 795)	(24 402)	(37 566)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>42 858</b>	<b>52 407</b>	<b>69 455</b>
Przychody finansowe	694	5 726	7 639
Koszty finansowe (-)	(5 288)	(3 370)	(5 615)
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>38 265</b>	<b>54 763</b>	<b>71 478</b>

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021		od 01.01.2020 do 30.09.2020		od 01.01.2020 do 31.12.2020	
	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe
Polska	713 552	-	527 434	-	738 516	-
Skandynawia	169 644	-	128 135	-	168 480	-
Niemcy	165 913	-	29 154	-	45 332	-
Pozostałe kraje	3 090	-	-	-	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>1 052 199</b>	<b>-</b>	<b>528 743</b>	<b>-</b>	<b>952 327</b>	<b>-</b>

**10. 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 30 września 2021 roku:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021 roku	70 801	181 609	105 227	15 771	9 514	6 737	389 659
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	3 532	6 465	7 739	2 168	9 244	29 148
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(1 443)	131	(4)	-	-	(1 317)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(3 222)	(10 311)	(3 063)	(1 677)	-	(18 274)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	96	317	119	13	29	-	576
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2021 roku</b>	<b>70 897</b>	<b>180 793</b>	<b>101 630</b>	<b>20 456</b>	<b>10 034</b>	<b>15 981</b>	<b>399 792</b>
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	58 086	107 963	50 692	12 879	7 128	80 893	317 641
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	39 456	45 705	3 490	1 274	(67 623)	22 303
Zmniejszenia (zbycie, przekazanie do użytkowania) (-)	-	(13)	(14)	(140)	(2)	-	(169)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	108	-	8	-	116
Amortyzacja (-)	-	(2 125)	(7 402)	(2 486)	(1 634)	-	(13 647)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	2	1	2	-	4
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2020 roku</b>	<b>58 086</b>	<b>145 281</b>	<b>89 091</b>	<b>13 745</b>	<b>6 776</b>	<b>13 270</b>	<b>326 248</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	58 086	107 963	50 692	12 879	7 128	80 893	317 641
Nabycie jednostek gospodarczych	9 762	32 182	12 077	890	2 950	46	57 908
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	2 953	44 431	52 395	5 217	1 604	(74 202)	32 397
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(13)	(74)	(176)	(1)	-	(264)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	108	-	8	-	116
Amortyzacja (-)	-	(2 954)	(9 973)	(3 340)	(2 181)	-	(18 447)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	2	300	6	-	308
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020 roku</b>	<b>70 801</b>	<b>181 609</b>	<b>105 227</b>	<b>15 771</b>	<b>9 514</b>	<b>6 737</b>	<b>389 659</b>

Na wartość 15 981 tys. zł rzeczowych aktywów w trakcie wytwarzania składają się głównie:

- 1 668 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z budową placu składowego wyrobów gotowych w Gdańsku (ul. Geodetów)
- 1 277 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z rozbudową hali nr 3 w Mszczonowie
- 1 147 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z budową łącznika i przebudową wiaty pod zbrojarnię w zakładzie produkcyjnym w Gdańsku (ul. Budowlanych)
- 1 046 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z utwardzeniem placu składowego w zakładzie w Bielsku-Białej
- 958 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z linią do produkcji elementów sprężonych na hali nr 1 w Bielsku-Białej
- 783 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane ze stojakami do transportu wewnętrznego oraz zewnętrznego w zakładzie produkcyjnym w Gdańsku (ul. Geodetów)

Na dzień bilansowy Grupa posiadała pozabilansowe zobowiązania zakupu środków trwałych, zabezpieczone na rzecz dostawców w formie akredytyw; pierwsza akredytywa w wysokości 560 tys. euro (2 594 tys. zł) dotyczy zakupu rzeczowego aktywa trwałego do zakładu w Mszczonowie – maszyny automatycznej do produkcji specjalnych siatek zbrojeniowych od dostawcy A.W.M. SPA Automatic Wire Machines za łączną kwotę 800 tys. euro natomiast druga akredytywa dotyczy umowy zakupu form do tubingów od dostawcy Herrenknecht AG za łączną kwotę 775 tys. euro, przy czym wartość akredytywy na dzień 30 września 2021 to 543 tys. euro (2 513 tys. zł).

## 11. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjną należąca do Grupy stanowi hala logistyczna w Poznaniu (opisana szerzej w notce nr 4.1 oraz w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym). Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych w poszczególnych okresach porównawczych prezentowała się następująco:

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 073	4 464	4 464
Nabycie/modernizacja	53	3 662	8 157
Zbycie nieruchomości (-)	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.)	-	-	(4 464)
Amortyzacja (-)	(153)	(55)	(83)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:</b>	<b>7 973</b>	<b>8 071</b>	<b>8 073</b>
Wartość bilansowa brutto	8 210	8 127	8 157
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(237)	(55)	(83)
<b>Wartość godziwa nieruchomości:</b>			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	7 973	8 071	8 073
– poziom 3	7 973	8 071	8 073



Hala logistyczna, Poznań

## 12. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2021		30.09.2020		31.12.2020	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>						
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	361 511	361 511	176 596	176 596	194 059	194 059
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 054	72 054	140 585	140 585	104 797	104 797
<b>Zobowiązania:</b>						
Kredyty w rachunku kredytowym	138 712	138 712	126 923	126 923	140 940	140 940
Zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej**	13 568	13 568	-	-	13 568	13 568
Kredyty w rachunku bieżącym	49 496	49 496	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	60 507	60 507	20 153	20 153	20 014	20 014
Leasing	27 808	27 808	17 762	17 762	24 286	24 286
Pochodne instrumenty finansowe	7 996	7 996	6 242	6 242	6 108	6 108
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	357 479	357 479	225 162	225 162	167 257	167 257

\* Pozycja nie obejmuje nieistotnej części udziałów i akcji historycznie wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej

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

W prezentowanym okresie 2021 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.

Wartość zobowiązań finansowych przedstawionych w nocie w pozycji „kredyty w rachunku kredytowym”, „kredyty w rachunku bieżącym” oraz „dłużne papiery wartościowe” na dzień 30 września 2021 roku wzrosła istotnie w porównaniu do dnia 31 grudnia 2020 roku z powodu wyemitowania w czerwcu 2021 roku drugiej serii obligacji o wartości 40 000 zł, zawarcia aneksu do umowy z PKO BP zwiększającego kredyt inwestycyjny o 2 500 tys. euro oraz zwiększenia wykorzystania kredytów w rachunkach bieżących Grupy. Jednocześnie obligacje pierwszej serii, w wysokości 20 000 tys. zł oraz kredyt inwestycyjny z PKO PB w wysokości 7 585 zostały przekwalifikowane z pozycji długoterminowych zobowiązań finansowych do krótkoterminowych, stąd znaczny wzrost w pozycji zobowiązań finansowych krótkoterminowych. Kredyty w rachunku bieżącym również są prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych.

W ramach realizacji strategii zarządzania ryzykiem, dla czterech kredytów inwestycyjnych denominowanych w PLN Spółki dokonały w poprzednich okresach zabezpieczenia zmiennej stopy procentowej za pomocą transakcji zamiany stóp procentowych zamieniających odpowiednie stawki referencyjne WIBOR 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 30 września 2021 roku. W okresie styczeń – wrzesień 2021 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w walucie obcej z DNB Bank Polska, BNP Paribas Bank Polska oraz PKO BP Bank Polska na łączną wartość 49 000 tys. euro oraz 11 000 tys. koron szwedzkich.

Dnia 10 lutego 2021 roku Grupa zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. transakcję zamiany stopy procentowej Interest Rate Swap -IRS, polegającą na zabezpieczeniu stałej stopy procentowej kredytu inwestycyjnego

udzielonego przez PKO BP S.A. Przedmiotem transakcji jest zamiana zmiennej stopy procentowej Kredytu na stałą stopę procentową. Stała stopa procentowa obowiązywać będzie w okresie od dnia 1 marca 2021 roku do dnia 8 grudnia 2027 roku. Transakcja została zawarta na całą kwotę Kredytu, która będzie pozostawała do spłaty na dzień 1 marca 2021 roku tj. na kwotę 4 881 tys. euro. Po zawarciu aneksu zwiększającego kredyt inwestycyjny o 2 500 tys. euro Grupa zwiększyła z dniem 20 lipca 2021 roku wartość transakcji zabezpieczającej.

### 13. 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 2020 roku i wyniósł 844 tys. zł.

Odpis aktualizujący wartość zapasów :

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Stan na początek okresu	1 864	1 422	1 422
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	279	1 111
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	(669)
Inne zmiany	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 864</b>	<b>1 701</b>	<b>1 864</b>

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Stan na początek okresu	15 690	14 879	14 876
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	1 713	2 815	3 648
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(1 375)	(1 360)	(2 834)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>16 028</b>	<b>16 334</b>	<b>15 690</b>

\* Odpisy aktualizujące stanowią głównie wartość odpisanych należności z tyt. wystawionych not obciążeniowych na podwykonawców w związku ze stosowaniem przez Grupę politykę ostrożnej wyceny należności

### 14. Kapitał podstawowy

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:</b>			
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 579 708	24 579 708
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	246 804	246 804
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512

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

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

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

### 15. Programy płatności akcjami

Program opcji menedżerskich został szerzej opisany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2020 w nocie 15 dodatkowych informacji i objaśnień.



#### 16. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W dniu 29 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 10 178 869,92 zł tj. 0,41 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wyniosła 24 826 512 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 16 lipca 2021 roku oraz dzień wypłaty dywidendy na 30 lipca 2021 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia PKB Pekabex S.A.

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

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 30 września 2021 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 10 358 tys. zł i zmniejszyła się o 2 907 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku (13 265 tys. zł).

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 30 września 2020 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 3 580 tys. zł.

#### 18. Emisja i wykup papierów dłużnych

W dniu 26 kwietnia 2021 roku Zarząd Pekabex S.A. dokonał aktualizacji ustanowionego przez Grupę programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 80 000 tys. zł w każdym momencie trwania programu (dalej „Program”) oraz zawarł aneks nr 1 do umowy programowej z bankiem obsługującym Program, tj. z bankiem Pekao S.A., mający na celu m.in. uwzględnienie stosownych zmian w przepisach prawa, które weszły w życie w trakcie obowiązywania Programu, tj. od 17 maja 2018 roku. Zmieniony Program umożliwia dokonywanie przez Spółkę wielokrotnych emisji obligacji, zgodnie z następującymi założeniami:

- łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu nie przekroczy 80 000 tys. zł (przy czym na moment publikacji raportu wyemitowane i niewykupione pozostawało 20 000 obligacji serii A Spółki, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 000 tys. zł);
- obligacje każdej serii zaoferowane zostaną w ramach oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku albo w ramach oferty niepublicznej zgodnie z art. 33 pkt 2) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach;
- obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej i uprawniały ich posiadaczy wyłącznie do świadczeń pieniężnych;
- obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone, na okaziciela, podlegające rejestracji bezpośrednio w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. albo w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie przeniesione do depozytu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- okres zapadalności obligacji każdej serii nie przekroczy pięciu lat, z zastrzeżeniem ewentualnej możliwości ich wcześniejszego wykupu na zasadach określonych w warunkach emisji danej serii;
- obligacje mogą podlegać wprowadzeniu do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst.

W dniu 11 czerwca 2021 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wyemitowała, na mocy uchwały Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 9 czerwca 2021 roku, 40 000 obligacji serii B, o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. zł.

Podsumowanie informacji o obligacjach serii B:

- data wykupu: 11 czerwca 2025 roku
- oprocentowanie: zmienne, WIBOR6M, marża 2,65%
- liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 40 000
- średnia stopa redukcji: nie dotyczy (średnia redukcja w wysokości 47% dokonana została na etapie budowania księgi popytu, w wyniku ustalenia tzw. marży odciążenia dla emisji oraz dokonania wstępnej alokacji)
- liczba podmiotów, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją: 35 (uwzględniając subfundusze)
- liczba podmiotów, którym przydzielono papiery wartościowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 35 (uwzględniając subfundusze)

Obligacje serii B zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu (Catalyst) prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

W prezentowanym okresie nie zostały naruszone postawienia umów kredytowych.

## 20. Rezerwy

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

	Rezerwy na			Pozostałe rezerwy, w	
	długoterminowe świadczenia pracownicze	Sprawy sądowe	Straty z umów budowlanych	Inne	Razem
<b>za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 roku</b>					
Stan na początek okresu	1 212	5 235	6 195	10 722	22 152
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	6 766	293	7 059
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	(4 280)	(4 280)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(576)	(576)
<b>Stan rezerw na dzień 30.09.2021 roku</b>	<b>1 212</b>	<b>5 235</b>	<b>12 961</b>	<b>6 158</b>	<b>24 354</b>
<b>za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020 roku</b>					
Stan na początek okresu	1 003	1 785	2 944	14 442	19 171
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	4 900	-	680	5 580
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(42)	(1 450)	(1 899)	(4 716)	(8 065)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(58)	(58)
<b>Stan rezerw na dzień 30.09.2020 roku</b>	<b>1 001</b>	<b>5 235</b>	<b>1 045</b>	<b>10 348</b>	<b>16 629</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku</b>					
Stan na początek okresu	1 003	1 785	2 944	14 442	19 171
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	9	3 450	4 040	200	7 690
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	201	-	(789)	(5 187)	(5 975)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(2 156)	(2 156)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	3 423	3 423
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2020 roku</b>	<b>1 212</b>	<b>5 235</b>	<b>6 195</b>	<b>10 722</b>	<b>22 152</b>

Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 30 września 2021 roku wyniosła 12 961 tys. zł i została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów.

Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 30 września 2021 roku wynoszą 6 158 tys. zł i obejmują: (i) rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 3 026 tys. zł (30 września 2020 roku wynosiły: 2 327 tys. zł, a 31 grudnia 2020: 2 366 tys. zł), (ii) rezerwy w związku z nabyciem przedsiębiorstwa Ergon w wysokości 2 000 tys. zł ujęte w wartości ostatecznego rozliczenia nabycia (30 września 2020 roku: 2 000 tys. zł, 31 grudnia 2020: 2 000 tys. zł), (iii) pozostałe rezerwy w wysokości 428 tys. zł (30 września 2020 roku: 5 288 tys. zł, a 31 grudnia 2020: 2 934 tys. zł) stanowiące głównie szacunek zobowiązań i kosztu nie ujętych w okresie w związku z brakiem otrzymania dokumentów księgowych oraz inne rezerwy na koszty okresu oraz (iv) pozostała rezerwa w wysokości 704 tys. zł. na koszty utworzona w jednostkach prawa niemieckiego (31 grudnia 2020: 3 423 tys. zł).

## 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:

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
<b>Wobec pozostałych jednostek:</b>			
Poręczenie spłaty zobowiązań	15 019	9 620	10 133
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	302 596	210 306	257 563
Inne zobowiązania warunkowe	-	-	-
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>317 615</b>	<b>219 926</b>	<b>267 696</b>

Łączna wartość poręczeń z tytułu zobowiązań handlowych udzielonych przez spółki z Grupy wyniosła 15 019 tys. zł na koniec września 2021 roku i dotyczy tylko i wyłącznie zobowiązań spółek z Grupy. W tej kwocie największa pozycja to umowa w wysokości 5 000 tys. zł dotycząca poręczenia Pekabex S.A. za Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. w związku z podpisaną umową inwestycyjną z dnia 29 czerwca 2020 roku ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin. Grupa nie poręcza za zobowiązania spółek nie wchodzących do Grupy Pekabex.

Wartość udzielonych poręczeń z tytułu zawartych umów kredytowych została wskazana w nocie 28.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentom gwarancji bankowych oraz ubezpieczeniowych zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 30 września 2021 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 302 596 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 5% kapitałów własnych Grupy. Wielkość dostępnych linii gwarancyjnych (bankowych) została opisana w nocie 28. Wartość limitów gwarancyjnych udostępnionych przez ubezpieczycieli na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 187 659 tys. zł. Wartość wystawionych gwarancji ubezpieczeniowych na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 112 323 tys. zł. Dostępne bankowe linie gwarancyjne, pomniejszone o aktualne wykorzystanie na produkty inne niż gwarancje, wyniosły na dzień 30 września 2021 roku 331 503 tys. zł. Wartość wystawionych gwarancji bankowych na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 190 272 tys. zł.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 23 292 tys. zł.

Wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych będących zabezpieczeniem dobrego wykonania oraz usunięcia wad i usterek umów z podwykonawcami wyniosła na dzień 30 września 2021 roku 11 179 tys. zł i była wyższa do wartości na dzień 31 grudnia 2020 roku, kiedy to wyniosła 10 243 tys. zł.

## 22. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

### 23. Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2021 roku Grupa uznaje:

#### **Pekabex Pref – roszczenie pracownicze z 2016 roku**

W roku 2016 do Pekabex Pref wpłynęło roszczenie pracownicze o odszkodowanie i zadośćuczynienie w wysokości ok. 2 500 tys. zł w związku z wypadkiem na terenie zakładu produkcyjnego w Poznaniu 22 marca 2016 roku. Roszczenia zostały przekazane do ubezpieczyciela, który prowadzi postępowanie likwidacyjne. Spółka jest objęta ochroną w ramach posiadanych polis. Obecnie właściwe organy wyjaśniają przyczyny wypadku i ewentualną odpowiedzialność poszczególnych podmiotów, a w szczególności ewentualne przyczynienie się do wypadku poszkodowanego. Poszkodowany złożył pozew przeciwko towarzystwu ubezpieczeniowemu, a w grudniu 2018 roku do udziału w sprawie został wezwany Pekabex Pref. Wartość roszczenia pracowniczego wynosi ponad 1 900 tys. zł. W dniu 3 września 2021 roku spółka wraz z ubezpieczycielem i poszkodowanym zawarła ugodę, w której solidarnie z ubezpieczycielem zobowiązała się do zapłaty z tytułu roszczeń. Zgodnie z ugodą ustalone kwoty będą wypłacane z polisy posiadanej przez spółkę.

#### **Pekabex Bet – spór sądowy ze spółką Marathon International**

31 maja 2016 roku spółka Pekabex Bet zawarła umowę z Marathon International sp. z o.o. sp.k. na realizację robót budowlanych o łącznej wartości 18 157 tys. zł netto. W dniu 25 maja 2017 roku, w związku z nieprzedłożeniem przez zamawiającego gwarancji płatności, zgodnie z art. 6494 k.c. doszło do odstąpienia spółki od umowy. Kontrahent nie zapłacił w terminie części należności, uzasadniając to m.in. faktem nieprzedstawienia przez Pekabex Bet końcowych oświadczeń o niezaleganiu od podwykonawców, a także usterkami. Zarząd spółki stoi na stanowisku, iż wstrzymanie płatności jest niezasadne. Na dzień bilansowy należności zafakturowane z tytułu rozliczenia wykonanych robót wynosiły 22 333 tys. zł brutto. Ponadto w dniu 30 maja 2017 roku kontrahent dokonał ciągnięcia gwarancji bankowej w kwocie 1 640 tys. zł, uzasadniając to koniecznością pokrycia kar, jakie zostały nałożone na Pekabex Bet. Zarządy Pekabex Bet i Pekabex S.A. przeanalizowały podstawy nałożenia przez kontrahenta kar i uznały, że nie miały one uzasadnienia. Spółka Pekabex Bet złożyła do sądu powództwa przeciwko spółce Marathon International, których łączna wartość przedmiotu sporu przekracza 5 281 tys. zł. Powództwa dotyczą należności wynikających z wykonanych przez Pekabex Bet robót budowlanych na terenie inwestycji realizowanej dla Marathon International oraz zwrotu niesłusznie pociągniętej i wypłaconej gwarancji bankowej dobrego wykonania. Pomimo tego, że Pekabex Bet wykonał zadanie inwestycyjne i dostarczył zamawiającemu pozwolenie na użytkowanie realizowanych obiektów, ten niesłusznie naliczył kary umowne i nie zapłacił pozostałej części należnego wynagrodzenia z tytułu umowy o roboty budowlane. Maksymalny możliwy poziom kar wynikający z umowy wynosi 12% wartości wynagrodzenia netto. Choć naliczenie kar było nieuzasadnione, w ramach ostrożnej wyceny Zarządu został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar, jakie kontrahent może nałożyć na spółkę, tj. w kwocie 2 192 tys. zł. Dodatkowo, w 2018 roku Grupa zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 2 000 tys. zł. Łączna wysokość odpisu na należności dotyczące wspomnianej umowy na dzień bilansowy wynosi 4 192 tys. zł.

27 marca 2020 roku w sprawie o ciągnięcie gwarancji bankowej, w której Pekabex Bet dochodził kwoty ponad 1 640 tys. zł, Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził na jego rzecz 1 313 tys. zł wraz z odsetkami. W dniu 30 kwietnia 2021 roku Sąd Apelacyjny w Poznaniu podtrzymał wyrok sądu pierwszej instancji, oddalając w całości apelację kontrahenta. Wyrok jest już prawomocny. Grupa otrzymała zasądzoną kwotę wraz z odsetkami. Marathon International złożył skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. Spółka wniosła odpowiedź na skargę wskazując m.in. na brak podstaw do jej przyjęcia.

W dniu 11 sierpnia 2020 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu doręczył Pekabex Bet S.A. pozew z dnia 29 czerwca 2020 roku złożony przez Marathon International sp. z o.o. sp. k. na kwotę roszczenia wynoszącą 6 612 tys. złotych wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 15 lipca 2020 roku. Pekabex Bet S.A. przygotował odpowiedź na pozew, przy czym kwestionowana jest cała dochodzona kwota. Pomimo braku zasadności roszczenia, w ramach ostrożnej wyceny ryzyka Zarząd zdecydował o utworzeniu w drugim kwartale 2020 roku rezerwy w wysokości 3 000 tys. zł. Obecnie toczy się postępowanie dowodowe.

Łączna wartość odpisów na należności oraz rezerw z tytułu sporu z Mrathon wynosi 7 192 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne, nieopisane w sprawozdaniu istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

## 24. Akcjonariat

Struktura własności kapitału zakładowego PKB Pekabex SA z wyszczególnieniem akcjonariuszy posiadających powyżej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30 września 2021 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym	Wartość nominalna akcji (w zł)
STE Sp. z o.o.*	9 784 585	9 784 585	39,41%	39,41%	9 784 585
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	11,92%	11,92%	2 958 170
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	8,17%	8,17%	2 029 382
Nationale Nederlanden	1 360 000	1 360 000	5,48%	5,48%	1 360 000
Pozostali łącznie	8 694 375	8 694 375	35,02%	35,02%	8 694 375
<b>Razem</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 826 512</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>24 826 512</b>

\* Według oświadczenia będącego w posiadaniu spółki na dzień 23 grudnia 2020 roku Pan Maciej Grabski był pośrednio (za pośrednictwem spółek Asterios Sarl z siedzibą w Luksemburgu, Tonsa S.A. – SICAF – RAIF z siedzibą w Luksemburgu, Broadwalk Services Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze) posiadaczem udziałów w STE Sp. z o.o., posiadającego 39,81% akcji Spółki

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w strukturze własności znaczących pakietów akcji.

Z dniem 23 grudnia 2020 roku Tonsa S.A. - SICAF - RAIF, pośrednio kontrolujący znaczący pakiet akcji spółki ogłosił wezwanie na akcje Pekabex S.A. Wezwanie było następstwem pośredniego nabycia pakietu blisko 39,41% akcji Pekabex przez Tonsa od Opoka II FIZ, którego Tonsa pozostaje większościowym inwestorem. Obowiązek przeprowadzenia wezwania wynikał bezpośrednio z przepisów ustawy o ofercie publicznej, wskutek transakcji nabycia przez Tonsa od Opoka II FIZ wszystkich udziałów w spółce STE, będącej właścicielem znaczącego pakietu akcji Pekabex. Realizacja tej transakcji wymagała następczego ogłoszenia przez Tonsa wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Pekabex, co nastąpiło w dniu 23 grudnia 2020 roku.

Z dniem 3 lutego 2021 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Tonsa, zgodnie z którym w odpowiedzi na wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, ogłoszone przez zawiadamiającego w dniu 23 grudnia 2020 roku nie złożono żadnych zapisów, w efekcie czego nie doszło do nabycia żadnych akcji Spółki. Z zawiadomienia wynika nadto, że na datę wezwania, zawiadamiający nie posiadał bezpośrednio żadnych akcji Spółki, natomiast pośrednio, za pośrednictwem STE sp. z o.o. posiadał 9 784 585 akcji Spółki, dających prawo do 9 784 585 głosów, stanowiących 39,41% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce. Na dzień zawiadomienia, zawiadamiający nie posiada bezpośrednio żadnych akcji Spółki, natomiast pośrednio, za pośrednictwem STE sp. z o.o. posiadał 9 784 585 akcji Spółki, dających prawo do 9 784 585 głosów, stanowiących 39,41% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce.

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.

## 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 2021 roku przedstawia się następująco:

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na WZA na dzień 30.09.2021	Liczba głosów na WZA na dzień 30.09.2020	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2020
Robert Jędrzejowski (pośrednio poprzez Fernik Holdings Limited) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	8,18%	8,18%	8,18%
Maciej Grabski (pośrednio poprzez Pekabex Wykup Managerski S.A. i STE sp. z o.o.) – Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A.	40,73%	40,73%	40,73%
Przemysław Borek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,67%	0,67%	0,67%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,37%	0,37%	0,37%
Tomasz Seremet (bezpośrednio) – Członek Zarządu Pekabex S.A.	0,22%	0,22%	0,22%

Zgodnie z posiadaną przez Spółkę wiedzą, nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w trzech kwartałach 2021 roku oraz po dniu bilansowym 30 września 2021 roku do dnia publikacji niniejszego raportu

## 26. Działalność zaniechana

W okresie 9 miesięcy do 30 września 2021 roku Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

## 27. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem zarówno Spółka dominująca jak i jednostki od niego zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 769	1 522	1 792
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych*	-	75	82
Pozostałe świadczenia	38	35	48
<b>Razem</b>	<b>2 807</b>	<b>1 632</b>	<b>1 922</b>

\* Za 2020 rok oraz na dzień 30 września 2020 – 10 osób (na dzień 30 września 2021 – 11 osób, w tym członkowie zarządów spółek grupy G+M) z zarządów spółek Grupy oraz 7 osób z rady nadzorczej Pekabex S.A., w pozycji ujęte świadczenia z tytułu umów o pracę oraz uchwał przyznających wynagrodzenie z tyt. powołania do pełnienia określonych funkcji w organach spółek z Grupy

\*\* Zawiera objęte akcje Pekabex S.A. w wartości nominalnej w ramach programu motywacyjnego

\*\*\*Dodatkowo Członkowie Zarządu Emitenta: Przemysław Borek, Tomasz Seremet, Beata Żaczek oraz niektórzy członkowie zarządów pozostałych spółek świadczą usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały ujęte w tabeli przedstawiającej zakupy od jednostek powiązanych.

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020			
<b>Sprzedaż do:</b>						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	528	529	-	5	-
Jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	428	1	315	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 730	21 543	22 861	2 441	4 820	1 677
<b>Razem</b>	<b>3 158</b>	<b>22 072</b>	<b>23 705</b>	<b>2 441</b>	<b>4 825</b>	<b>1 677</b>

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w 2021 roku przychody i należności dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Hochtief w wysokości 531 tys. zł oraz kontraktu z Vivia Next sp. z o. o. w wysokości 2 199 tys. zł. Należności od Vivia Next sp. z o. o. wyniosły na koniec okresu 2 441 tys. zł.

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera na dzień i za okres zakończony 30 września 2020 roku głównie przychody i należności dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Hochtief; przychody wyniosły 18 951 tys. zł, natomiast należności wyniosły 2 460 tys. zł oraz kontraktu z Vivia Next sp. z o. o. w wysokości 529 tys. zł. Należności od tych kontrahentów wyniosły na koniec roku odpowiednio 289 tys. zł.

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

Pozycja „sprzedaż do kluczowych członków personelu kierowniczego” na dzień 30 września 2021 roku zawiera transakcję sprzedaży mieszkania, komórek lokatorskich i miejsca postojowego po cenie rynkowej do dwóch członków kluczowego personelu kierowniczego, zrealizowanych w ramach inwestycji JA\_SIELSKA, które zostały ujęte po podpisaniu aktu notarialnego; na koniec grudnia 2020 roku w tej pozycji znajduje się sprzedaż jednego mieszkania do jednego z kluczowych członków personelu kierowniczego.

Pozycja „sprzedaż do akcjonariuszy Spółki dominującej” na dzień 30 września 2020 roku oraz 31 grudnia 2020 roku zawiera transakcję sprzedaży dwóch mieszkań po cenie rynkowej do jednego z akcjonariuszy.

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

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020			
<b>Zakup od:</b>						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	5
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	2 852	2 599	3 628	990	662	944
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	1 030	884	2 288	636	52	538
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście	4 022	1 767	3 588	439	400	217
Pozostałych podmiotów powiązanych	3	120	138	22	13	13
<b>Razem</b>	<b>7 906</b>	<b>5 370</b>	<b>9 642</b>	<b>2 087</b>	<b>1 127</b>	<b>1 717</b>

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

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

Poniżej przedstawiono udzielone poręczenia przez Spółkę lub jednostkę zależną do umów kredytowych/linii wielocelowych obowiązujące na dzień 30 września 2021 roku.

Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 30.09.2021	Data obowiązywania umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia
DNB Bank Polska S.A.	120 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do wys. 120 000 tys. zł - linia akredytyw w wysokości do 25 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 40 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 52 068 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 3 719 tys. zł Kredyty odnawialne – 0 zł	05.01.2027	30.11.2033	Pekabex Bet	Pekabex S.A., Pekabex Pref, Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	180 000
BNP Paribas S.A.	88 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do wysokości 88 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 11 000 tys. zł - kredyt odnawialny do wysokości 4 000 tys. zł - linia na akredytywy do wysokości 5 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 44 040 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 1 099 zł Kredyty odnawialne – 0 zł Akredytywa – 2 594 zł	30.11.2022	31.03.2032	Pekabex Bet	Pekabex S.A., Pekabex Pref, Pekabex Inwestycje II, Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	96 800
BNP Paribas S.A.	24 000	Kredyt nieodnawialny	3 178	31.07.2022	31.07.2025	Pekabex Inwestycje VIII	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Pekabex Inwestycje II	26 400
BNP Paribas S.A.	61 400	Kredyt nieodnawialny	55 183	14.03.2029	14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex Bet S.A.	67 540
BNP Paribas S.A.	7 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania zamiennie na: - gwarancje do wys. 7 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 7 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 0 zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 1 779 zł	30.06.2021	14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A.	7 700



cd:								
Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 30.09.2021	Data obowiązywania umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia
BNP Paribas S.A.	10 800	Umowa o kredyt nieodnawialny	7 134	30.11.2027	09.11.2030	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	11 880
BNP Paribas S.A.	10 000	Umowa o kredyt nieodnawialny	8 800	06.04.2026	31.03.2029	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	11 000
BNP Paribas S.A.	30 000	Kredyt inwestycyjny	6 953	16.12.2022	18.12.2025	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	45 000
PKO BP S.A.	30 000	Kredyt inwestycyjny	16 435	31.12.2026	31.12.2028	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex Bet	30 000
PKO BP S.A.	90 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do 90 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do 15 000 tys. zł - kredyt odnawialny do 35 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 76 186 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 0 zł Kredyty odnawialne – 0 zł	06.03.2023	06.03.2027	Pekabex Bet	Pekabex S.A.	90 000
PKO BP S.A.	8 131	Kredyt Inwestycyjny	7 585	30.03.2022	30.03.2024	Pekabex S.A.	Pekabex Bet	12 197
PKO BP S.A.	6 440	Kredyt inwestycyjny	1 566	31.12.2021	31.12.2024	Pekabex Inwestycje VIII	Pekabex S.A. Pekabex Bet	9 660

\* zobowiązanie pozabilansowe

Na dzień bilansowy spółka FTO posiada linię gwarancyjną w banku Hypo-Vereinsbank w wysokości 500 tys. euro (2 316 tys. zł), natomiast jej wykorzystanie na dzień 30 września 2021 roku wyniosło 313 tys. euro (1 450 tys. zł). Na dzień bilansowy spółka FTO oraz G+M posiadały linie kredytowe w trzech instytucjach finansowych, w łącznej wysokości 1 500 tys. euro (6 629 tys. zł), gdzie wykorzystanie na dzień bilansowy wyniosło 1 431 tys. euro (6 630 tys. zł). Jedną z linii, linia w Hypo-Vereinsbank na 600 tys. euro jest zabezpieczona na zapasach spółki FTO w przypadku jeżeli linia jest wykorzystana. Wykorzystanie na dzień 30 września 2021 roku wyniosło 548 tys. euro. Umowy leasingu posiadane przez spółkę FTO nie są zabezpieczone.

## 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:

	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020	od 01.01 do 31.12.2020
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	2 004 620	1 162 293	1 244 860
Zmiana przychodów z umowy	100 303	149 701	299 314
Łączna kwota przychodów z umowy	2 104 923	1 311 994	1 544 174
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 020 723	741 487	794 228
Koszty pozostające do realizacji umowy	967 807	482 917	652 144
Szacunkowe łączne koszty umowy	1 988 530	1 224 404	1 446 372
<b>Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:</b>	<b>116 393</b>	<b>87 589</b>	<b>97 801</b>
Zyski	<b>136 578</b>	<b>93 472</b>	<b>110 524</b>
straty (-)	(26 439)	(5 883)	(12 723)

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:

	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020	od 01.01 do 31.12.2020
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 021 025	949 521	794 228
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	87 107	77 101	70 055
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(15 009)	(6 959)	(6 528)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	1 093 123	1 019 662	857 755
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 026 927	1 025 617	862 087
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	66 196	(5 955)	(4 332)
<b>Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>93 144</b>	<b>37 825</b>	<b>37 116</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>26 948</b>	<b>43 780</b>	<b>41 448</b>

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obarczone pewnym stopniem niepewności, co szczegółowo zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2020 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, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

	kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs w okresie
30 września 2021	4,6329	4,5594
30 września 2020	4,5268	4,4420
31 grudnia 2020	4,6148	4,4742

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

### 32. Pozostałe informacje i ujawnienia

#### 32.1. Wybrane dane finansowe spółek zależnych Spółki dominującej nieobjętych konsolidacją

Na dzień 30 września 2021 roku wybrane dane finansowe spółek zależnych nie podlegających konsolidacji przedstawiają się następująco:

Stan na dzień 30.09.2021	Aktywa	Zobowiązania	Kapitał własny	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy netto	Przychody ze sprzedaży
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o. o. SKA	25	0	25	(20)	(6)	-
Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o.	4	1	3	-	(2)	-
Pekabex Inwestycje XIII sp. z o. o.	9	11	(2)	(5)	(2)	-
Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.	5	2	3	-	(2)	-
Pekabex Inwestycje XV sp. z o. o.	5	2	3	-	(2)	-
Pekabex Inwestycje XVI sp. z o. o.	5	1	4	-	(1)	-
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o. o.	1	1	-	-	(5)	-
P.Homes sp. z o. o.	5	1	4	-	(1)	-
<b>Razem</b>	<b>58</b>	<b>19</b>	<b>39</b>	<b>(25)</b>	<b>(21)</b>	<b>-</b>

#### 32.2. Objaśnienia do skonsolidowanego rachunku przepływów

Uzgodnienie stanu środków pieniężnych wykazanych w bilansie ze stanem środków pieniężnych wykazanych w rachunku przepływów przedstawia się następująco:

	30.09.2021	31.12.2020
Wartość środków pieniężnych wykazana w wartości środków pieniężnych w bilansie	72 054	104 797
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych Grupy	(2 550)	(4 305)
Wartość środków pieniężnych wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	69 504	100 492

### 32.3. Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020	od 01.01 do 31.12.2020
Amortyzacja	19 862	14 834	19 999
Świadczenia pracownicze	127 117	108 001	150 623
Zużycie materiałów i energii	320 578	176 359	268 133
Usługi obce	523 172	350 400	457 802
Podatki i opłaty	5 755	4 790	6 970
Pozostałe koszty rodzajowe	7 773	6 081	8 554
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>1 004 258</b>	<b>660 465</b>	<b>912 082</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 858	406	2 029
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	( 592)	(26 277)	(30 200)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	<b>1 010 524</b>	<b>634 594</b>	883 911

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

Po dniu 30 września 2021 roku jedynymi zdarzeniami, które mogą w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy, a nie wymagały ujęcia w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień sprawozdawczy było zawarcie i ewentualne zmiany znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy, które zostały opisane w nocie 3.2.

Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy został przedstawiony w nocie nr 6 niniejszego raportu.



Biurowiec LT Premium, Zielona Góra

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

### WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA

Wybrane jednostkowe dane finansowe	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>						
Przychody ze sprzedaży	13 228	11 446	15 377	2 902	2 577	3 437
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 607	5 289	8 832	1 230	1 191	1 974
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 950	6 470	11 417	3 499	1 457	2 552
Zysk (strata) netto	14 988	5 239	9 614	3 288	1 179	2 149
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	14 988	5 239	9 614	3 288	1 179	2 149
Zysk na akcję (PLN)	0,61	0,21	0,39	0,13	0,05	0,09
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,61	0,21	0,39	0,13	0,05	0,09
Średni kurs PLN / EUR w okresie	x	x	x	4,5585	4,4420	4,4742
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 508)	11 371	40 363	(331)	2 560	9 021
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19 721)	(21 046)	(48 088)	(4 326)	(4 738)	(10 748)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	36 794	(3 832)	(4 340)	8 071	(863)	(970)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	15 564	(13 508)	(12 065)	3 414	(3 041)	(2 697)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	x	x	x	4,5585	4,4420	4,4742
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>						
Aktywa	275 241	194 121	223 769	59 410	42 883	48 489
Zobowiązania długoterminowe	78 197	37 511	56 158	16 879	8 287	12 169
Zobowiązania krótkoterminowe	36 492	5 131	11 650	7 877	1 134	2 524
Kapitał własny	160 552	151 479	155 961	34 655	33 463	33 796
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	160 552	151 479	155 961	34 655	33 463	33 769
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	x	x	x	4,6329	4,5268	4,6148

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A.

<b>AKTYWA</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	-	1	-
Rzeczowe aktywa trwałe	5 836	5 023	5 739
Nieruchomości inwestycyjne	76 530	77 183	77 550
Inwestycje w jednostkach zależnych	77 486	32 833	75 595
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	52 263	49 977	44 589
Pochodne instrumenty finansowe	1 954	-	1 954
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	259	88	112
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>214 328</b>	<b>165 104</b>	<b>205 539</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	-	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 847	4 305	3 280
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	161	-
Pożyczki	25 622	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	22 402	11 625
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	465	383	117
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 772	1 766	3 208
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>60 913</b>	<b>29 017</b>	<b>18 230</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>275 241</b>	<b>194 121</b>	<b>223 769</b>

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

PASYWA	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
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	61 440	62 115	62 223
Zyski zatrzymane:	49 040	39 292	43 667
– zysk (strata) z lat ubiegłych	34 052	34 052	34 052
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	14 988	5 239	9 614
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	160 552	151 479	155 961
<b>Kapitał własny</b>	<b>160 552</b>	<b>151 479</b>	<b>155 961</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	68 866	26 808	45 983
Leasing	466	460	813
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 865	10 243	9 361
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>78 197</b>	<b>37 511</b>	<b>56 158</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 765	4 006	5 894
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	296	-	906
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31 045	-	3 760
Leasing	491	334	537
Pochodne instrumenty finansowe	615	590	404
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	194	68	63
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	57	105	56
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29	29	29
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>36 492</b>	<b>5 131</b>	<b>11 650</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>114 689</b>	<b>42 643</b>	<b>67 808</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>275 241</b>	<b>194 121</b>	<b>223 769</b>

## SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2021	od 01.07 do 30.09.2020	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>4 778</b>	<b>4 104</b>	<b>13 228</b>	<b>11 446</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	4 778	4 104	13 228	11 446
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 126</b>	<b>1 169</b>	<b>3 372</b>	<b>3 271</b>
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	1 126	1 169	3 372	3 271
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 652</b>	<b>2 935</b>	<b>9 856</b>	<b>8 175</b>
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	1 393	1 698	3 796	3 039
Pozostałe przychody operacyjne	26	138	41	298
Pozostałe koszty operacyjne	352	122	494	145
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 933</b>	<b>1 253</b>	<b>5 607</b>	<b>5 289</b>
Przychody finansowe	6 273	647	13 347	1 843
Koszty finansowe	2 199	187	3 004	661
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>6 007</b>	<b>1 713</b>	<b>15 950</b>	<b>6 470</b>
Podatek dochodowy	194	328	962	1 231
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>5 813</b>	<b>1 385</b>	<b>14 988</b>	<b>5 239</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(49)	(84)	(218)	(675)
– kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	53	-	68
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	6	-	115
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(49)	(25)	(218)	(491)
<b>Całkowite dochody</b>	<b>5 763</b>	<b>1 360</b>	<b>14 769</b>	<b>4 748</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>				
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 763	1 360	14 769	4 748
– podmiotom niekontrolującym	-	-	-	-



## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PEKABEX S.A.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2021 roku</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>62 223</b>	<b>43 667</b>	<b>155 961</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>62 223</b>	<b>43 667</b>	<b>155 961</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 30.09.2021 roku</b>						
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	(565)	565	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	-	-	-	<b>(565)</b>	<b>(9 614)</b>	<b>(10 179)</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku	-	-	-	-	14 988	14 988
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku	-	-	-	(218)	-	(218)
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>(218)</b>	<b>14 988</b>	<b>14 769</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 30.09.2021 roku</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>61 440</b>	<b>49 040</b>	<b>160 552</b>

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>24 580</b>	-	<b>25 245</b>	<b>59 219</b>	<b>41 373</b>	<b>150 417</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 30.09.2020 roku</b>						
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	247	-	-	-	-	247
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(3 933)	(3 933)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	3 388	(3 388)	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>247</b>	-	-	<b>3 388</b>	<b>(7 320)</b>	<b>(3 686)</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku	-	-	-	-	5 239	5 239
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku	-	-	-	(491)	-	(491)
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>(491)</b>	<b>5 239</b>	<b>4 748</b>
<b>Saldo na dzień 30.09.2020 roku</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>62 115</b>	<b>39 292</b>	<b>151 479</b>

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>24 580</b>	-	<b>25 245</b>	<b>59 219</b>	<b>41 373</b>	<b>150 417</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2020 roku</b>						
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	247	-	-	-	-	247
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(3 933)	(3 933)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	3 388	(3 388)	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>247</b>	-	-	<b>3 388</b>	<b>(7 320)</b>	<b>(3 686)</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku	-	-	-	-	9 614	9 614
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku	-	-	-	(384)	-	(384)
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>(384)</b>	<b>9 614</b>	<b>9 231</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2020 roku</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>62 223</b>	<b>43 667</b>	<b>155 961</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2021	od 01.07 do 30.09.2020	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>6 007</b>	<b>1 713</b>	<b>15 950</b>	<b>6 470</b>
<b>Korekty:</b>				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	634	629	1 917	1 898
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	-	-	-	1
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	50	53	24	68
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	890	-	890	(14)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	625	-	164	-
Koszty odsetek	654	135	1 407	578
Przychody z odsetek i dywidend	(397)	(647)	(6 931)	(1 780)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Inne korekty	-	-	-	-
<b>Korekty razem</b>	<b>2 456</b>	<b>170</b>	<b>(2 528)</b>	<b>751</b>
Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
Zmiana stanu należności	(9 726)	2 740	(11 566)	4 942
Zmiana stanu zobowiązań	(294)	189	(769)	977
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(3)	355	(494)	(160)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(10 022)</b>	<b>3 284</b>	<b>(12 829)</b>	<b>5 760</b>
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-	(1)	-
Zapłacony podatek dochodowy	(448)	(412)	(2 101)	(1 610)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(2 008)</b>	<b>4 754</b>	<b>(1 508)</b>	<b>11 371</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A. C.D.

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2021	od 01.07 do 30.09.2020	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(557)	(200)	(1 047)	(4 486)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	14
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(144)	-	(836)	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-	-	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	385	4 500	5 985	7 100
Pożyczki udzielone	(10 560)	(6 422)	(29 818)	(23 660)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(5)	(10)	(396)	(15)
Wpływy z pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	-	461	-
Otrzymane dywidendy	-	-	5 929	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(10 881)</b>	<b>(2 131)</b>	<b>(19 721)</b>	<b>(21 046)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-	247
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	40 000	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	11 466	-	11 466	530
Spłaty kredytów i pożyczek	(1 411)	-	(3 185)	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(137)	(81)	(395)	(230)
Odsetki zapłacone	(223)	6	(914)	(446)
Dywidendy wypłacone	(10 179)	(3 933)	(10 179)	(3 933)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(484)</b>	<b>(4 008)</b>	<b>36 794</b>	<b>(3 832)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(13 373)</b>	<b>(1 385)</b>	<b>15 564</b>	<b>(13 508)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	32 145	3 151	3 208	15 273
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>18 772</b>	<b>1 766</b>	<b>18 772</b>	<b>1 766</b>

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

Poniżej przedstawiono istotne ujawnienia, które nie są zawarte w notach do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Pekabex S.A. sporządzonego na dzień 30 września 2021 roku.

### 1. Zysk na akcję

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 662 201	24 599 993	24 662 201
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 662 201	24 599 993	24 662 201
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 988	5 239	9 614
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,61	0,21	0,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,61	0,21	0,39
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto	14 988	5 239	9 614
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,61	0,21	0,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,61	0,21	0,39

## 2. Inwestycje w jednostki zależne

Inwestycje w jednostki zależne na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń- wrzesień 2021
Pekabex BET SA	26-10-2009	100,0%	100,0%	3 000	-
Pekabex PREF SA	03-12-2015	100,0%	100,0%	36	-
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	17-06-2008	100,0%	100,0%	17 229	-
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	08-10-2014	100,0%	100,0%	4 704	-
Pekabex Inwestycja II S.A	26-05-2015	100,0%	100,0%	100	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.	22-03-2013	100,0%	100,0%	2 000	-
Pekabex Casa Fiore sp. z o.o.*	14-05-2020	75%	75%	1 500	1 495
Pekabex Development sp. z o.o.	02-07-2020	100,0%	100,0%	5	-
Pekabex Casa Baia sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.)	06-07-2020	100,0%	100,0%	5	-
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	25-06-2020	100,0%	100,0%	5	-
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	02-07-2020	100,0%	100,0%	5	-
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	18-06-2013	51%	51%	5	-
G+M GmbH	28-12-2020	76%	100,0%	42 778	16
Pekabex Katedralna sp. z o.o.**	16-12-2020	80%	80%	340	335
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje X sp. z o.o.)	25-01-2020	100%	100%	5	5
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	08-01-2021	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o.	22-04-2021	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.	22-04-2021	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XIII sp. z o.o.	02-11-2015	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.	08-06-2021	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XV sp. z o.o.	08-06-2021	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o.	22-06-2021	100%	100%	5	5
P.Homes Sp. z o.o.	22-06-2021	100%	100%	5	5
Pozostałe	X	X	X	139	-
Opcje menadżerskie	X	X	X	5 593	-
<b>Bilansowa wartość inwestycji</b>				<b>77 486</b>	<b>1 891</b>

\* Z dniem 22 kwietnia 2021 roku zgromadzenie wspólników spółki Casa Fiore Sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje III sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z 5 tys. zł do kwoty 1 500 tys. zł. Udziały zostały objęte przez Pekabex S.A. Dnia 27 maja 2021 roku zmiana ta została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Po dniu bilansowym kapitał zakładowy został kolejno zwiększony do poziomu 2 000 tys. zł. Nowe udziały zostały objęte przez wspólników spoza Grupy Kapitałowej i tym samym udział Pekabex S.A. został zmniejszony do 75%.

\*\* Spółka została powołana na podstawie aktu notarialnego z dnia 25 stycznia 2021 roku. Rejestracja spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonana się 22 kwietnia 2021 roku. Po przystąpieniu do spółki nowego wspólnika, od 29 kwietnia 2021 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada bezpośrednio 80% udziałów w kapitale zakładowym spółki.

W 2021 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości inwestycji.

Po dniu bilansowym, z dniem 23 listopada 2021 roku Spółka nabyła udziały w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą Falkenseer Gärten FEA GmbH za kwotę 29 tys. euro.

### 3. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości Spółki Pekabex S.A. inwestycyjnych wchodzi:

- Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca własnością Spółki, położonej w Poznaniu, obręb Strzeszyn, przy ulicy Szarych Szeregów 23, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/0005393/6 i PO1/00111461/4. Nieruchomość wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.
- Nieruchomość zabudowana, będąca własnością Spółki, położona w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów 43 i 45, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00335670/8 (działka 23/2, 25, 26, 27, obręb Strzeszyn, arkusz 18), w skład której wchodzi budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową. Nieruchomość wynajmowana jest podmiotom zewnętrznym. Nieruchomość została opisana szerzej w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca własnością Spółki, położona w Bielsku-Białej, przy ulicy Ks. Józefa Londzina, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi księgę wieczystą nr BB1B/00104061/1 i BB1B/00104064/2. Nieruchomość wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Wartość bilansowa netto na początek okresu	77 550	73 501	73 501
Nabywanie nieruchomości / modernizacja	462	4 523	5 186
Amortyzacja (-)	(966)	(841)	(1 137)
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:</b>	<b>77 046</b>	<b>77 183</b>	<b>77 550</b>
Wartość bilansowa brutto	85 097	84 078	91 542
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(8 050)	(6 895)	(7 191)
<b>Wartość godziwa nieruchomości:</b>			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:			
- poziom 3	77 046	77 183	77 550

### 4. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

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

W trzech kwartałach 2021 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek które zmieniłyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych.

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

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2021		30.09.2020		31.12.2020	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>						
Pożyczki	77 885	77 885	49 977	49 977	44 589	44 589
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14 847	14 847	4 466	4 466	2 535	2 535
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Papiery dłużne	1 207	1 207	22 402	22 402	11 625	11 625
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 772	18 772	1 766	1 766	3 208	3 208
<b>Zobowiązania:</b>						
Kredyty w rachunku kredytowym	39 404	39 404	6 656	6 656	29 730	29 730
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	60 507	60 507	20 153	20 153	20 014	20 014
Leasing finansowy	958	958	1 042	1 042	1 350	1 350
Pochodne instrumenty finansowe	615	615	590	590	404	404
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 255	4 255	3 435	3 435	5 006	5 006

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

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

Wartość zobowiązań finansowych przedstawionych w nocie w pozycji „kredyty w rachunku kredytowym” oraz „dłużne papiery wartościowe” na dzień 30 września 2021 roku wzrosła istotnie w porównaniu do dnia 31 grudnia 2020 roku z powodu wyemitowania w czerwcu 2021 roku drugiej serii obligacji o wartości 40 000 zł oraz zawarcia aneksu do umowy z PKO BP zwiększającego kredyt inwestycyjny o 2 500 tys. euro. Jednocześnie obligacje pierwszej serii, w wysokości 20 000 tys. zł oraz kredyt inwestycyjny z PKO PB 7 585 zostały przekwalifikowane z pozycji długoterminowych zobowiązań finansowych do krótkoterminowych, stąd znaczny wzrost w pozycji zobowiązań finansowych krótkoterminowych.



## 5. Transakcje z jednostkami powiązаными

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаными zostały zawarte na warunkach rynkowych.

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

W okresie objętym skróconym sprawozdaniem Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy, tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W trzech kwartałach 2021 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.

Poniżej zestawiono transakcje z jednostkami powiązаными ujęte w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki:

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 501	1 295	1 447
Płatności w formie akcji własnych*	-	52	52
Pozostałe świadczenia	4	3	5
<b>Razem</b>	<b>1 505</b>	<b>1 350</b>	<b>1 504</b>

\*W tym objęte akcje Pekabex S.A. w wartości nominalnej w ramach programu motywacyjnego

\*\*Dodatkowo Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczą usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane w nocie 27 skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020	od 01.01 do 31.12.2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
<b>Sprzedaż do:</b>						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	26 257	12 913	18 604	8 003	4 207	2 433
- w tym przychody z tyt. dywidend	10 929	-	-	5 000	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>20 257</b>	<b>12 913</b>	<b>18 604</b>	<b>8 003</b>	<b>4 207</b>	<b>2 433</b>

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020	od 01.01 do 31.12.2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
<b>Zakup od:</b>						
Akcjonariuszy Spółki	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	1 824	3 859	4 751	238	111	1 082
Pozostałych podmiotów powiązanych	237	27	36	17	-	2 004
<b>Razem</b>	<b>2 061</b>	<b>3 886</b>	<b>4 787</b>	<b>255</b>	<b>111</b>	<b>3 086</b>

	30.09.2021		30.09.2020		31.12.2020	
	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem
<b>Pożyczki udzielone:</b>						
Akcjonariusze Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostkom zależnym	29 818	77 885	7 922	49 977	37 261	44 589
Pozostałym podmiotom powiązаными	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>29 818</b>	<b>77 885</b>	<b>7 922</b>	<b>49 977</b>	<b>37 261</b>	<b>44 589</b>

## 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 trzech kwartałów zakończony 30 września 2021 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 29 listopada 2021 roku.

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja
29 listopada 2021	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu
29 listopada 2021	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu
29 listopada 2021	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu
29 listopada 2021	Tomasz Seremet	Członek Zarządu

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja
29 listopada 2021	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy
29 listopada 2021	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego