



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

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA TRZY KWARTAŁY 2025 ROKU**

ZAWIERAJĄCY:

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

SPIS TREŚCI

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PEKABEX S.A.	3
WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	9
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO.....	10
KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX S.A.	52
WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA.....	52
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A.	53
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A.	55
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PEKABEX S.A.....	56
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.....	57
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PEKABEX S.A.	58
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	64

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

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

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
	PLN			EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	1 418 852	1 223 752	1 728 162	334 911	284 449	401 510
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(16 019)	46 515	65 079	(3 781)	10 812	15 120
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(25 700)	31 892	45 983	(6 066)	7 413	10 683
Zysk (strata) netto	(19 754)	27 066	40 929	(4 663)	6 291	9 509
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(18 552)	23 495	37 087	(4 379)	5 461	8 617
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,75)	0,95	1,49	(0,18)	0,22	0,35
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,75)	0,95	1,49	(0,18)	0,22	0,35
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2365	4,3022	4,3042
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(102 755)	16 454	128 552	(24 255)	3 824	29 867
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(14 706)	(26 484)	12 645	(3 471)	(6 156)	2 938
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	14 920	(3 913)	(146 114)	3 522	(910)	(33 947)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(102 541)	(13 944)	(4 917)	(24 204)	(3 241)	(1 142)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2365	4,3022	4,3042
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	1 514 368	1 677 948	1 455 139	354 719	392 126	340 543
Zobowiązania długoterminowe	212 552	187 059	170 578	49 787	43 715	39 920
Zobowiązania krótkoterminowe	770 150	952 179	731 918	180 397	222 519	171 289
Kapitał własny	531 666	538 710	552 642	124 535	125 893	129 334
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	500 244	512 673	526 332	117 175	119 809	123 176
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2692	4,2791	4,2730

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	25 239	25 239
Wartości niematerialne	10 043	7 871
Rzeczowe aktywa trwałe	405 327	397 715
Nieruchomości inwestycyjne	13 304	11 827
Inwestycje w jednostkach zależnych	300	285
Należności i pożyczki	58	424
Pochodne instrumenty finansowe	887	1 974
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	10 514	9 848
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 708	2 192
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 394	-
Aktywa trwałe	474 771	457 375
Aktywa obrotowe		
Zapasy	362 259	341 530
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	204 433	99 795
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	347 958	305 207
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 352	12 408
Pożyczki	13 013	21 397
Pochodne instrumenty finansowe	647	3 369
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 680	11 261
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	100 256	202 797
Aktywa obrotowe	1 039 598	997 764
Aktywa razem	1 514 368	1 455 139

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	30.09.2025	31.12.2024
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	24 826	24 826
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	(2 731)	585
Zyski zatrzymane	452 903	475 676
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	500 244	526 332
Udziały mniejszości niedające kontroli	31 422	26 310
Kapitał własny	531 666	552 642
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, obligacje	138 716	100 431
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	12 563	12 563
Leasing	15 892	12 601
Pozostałe zobowiązania	39 709	38 508
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	2 707
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	797	768
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 875	2 986
Zobowiązania długoterminowe	212 552	170 579
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	20 140	35 008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	513 529	451 698
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	649	2 687
Kredyty, pożyczki, obligacje	167 012	182 104
Leasing	20 771	11 935
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	34 570	27 870
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12 674	19 487
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	804	1 129
Zobowiązania krótkoterminowe	770 150	731 918
Zobowiązania razem	982 702	902 497
Pasywa razem	1 514 368	1 455 139

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	3 mies.		9 mies.	
Działalność kontynuowana	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	505 508	486 906	1 418 852	1 223 752
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	503 709	485 799	1 415 501	1 219 607
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 799	1 107	3 350	4 145
Koszt własny sprzedaży	495 957	442 553	1 348 709	1 097 105
Koszt sprzedanych produktów i usług	494 579	441 135	1 346 281	1 092 534
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 378	1 418	2 428	4 571
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 551	44 353	70 143	126 647
Koszty sprzedaży	20 904	21 004	55 460	48 185
Koszty ogólnego zarządu	15 240	13 646	43 915	43 548
Pozostałe przychody operacyjne	1 674	5 166	16 199	12 999
Pozostałe koszty operacyjne	180	(1 975)*	2 986	1 398
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(25 099)	16 844	(16 019)	46 515
Przychody finansowe	630	3 350	2 730	7 591
Koszty finansowe	3 089	7 049	12 412	21 231
Utrata wartości aktywów	-	-	-	982
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(27 559)	13 146	(25 700)	31 892
Podatek dochodowy	(5 758)	2 128	(5 946)	4 827
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(21 801)	11 018	(19 754)	27 066
Zysk (strata) netto	(21 801)	11 018	(19 754)	27 066
Zysk (strata) netto przypadający:				
akcjonariuszom podmiotu dominującego	(21 081)	9 436	(18 552)	23 495
podmiotom niekontrolującym	(719)	1 582	(1 202)	3 571

* Związane z przekwalifikowaniem do działalności podstawowej

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

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
z działalności kontynuowanej				
podstawowy	(0,85)	0,38	(0,75)	0,95
rozwodniony	(0,85)	0,38	(0,75)	0,95
z działalności kontynuowanej i zaniechanej				
podstawowy	(0,85)	0,38	(0,75)	0,95
rozwodniony	(0,85)	0,38	(0,75)	0,95

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk (strata) netto	(21 801)	11 018	(19 754)	27 066
Pozostałe całkowite dochody				
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(1 418)	222	(2 550)	224
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego				
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(40)	(330)	(766)	(328)
Razem całkowite dochody	(23 259)	10 909	(23 070)	26 961
Całkowite dochody przypadające:				
akcjonariuszom podmiotu dominującego	(22 540)	9 327	(21 868)	23 390
podmiotom niekontrolującym	(719)	1 582	(1 202)	3 571

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2025 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	585	475 676	526 332	26 310	552 642
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	6 314	6 314
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(4 221)	(4 221)	-	(4 221)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 roku	-	-	-	(3 316)	-	(3 316)	-	(3 316)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	(18 552)	(18 552)	(1 202)	(19 754)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(3 316)	(18 552)	(21 868)	(1 202)	(23 070)
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	(3 316)	(22 773)	(26 089)	5 112	(20 977)
Saldo na dzień 30.09.2025 roku	24 826	-	25 245	(2 731)	452 903	500 243	31 422	531 665

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(27 559)	13 146	(25 700)	31 892
Korekty:				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	6 909	7 438	20 736	21 220
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	575	601	1 683	1 940
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	728	(925)	743	1 181
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	74	214	371	243
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	44	2 140	(273)	3 133
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(720)	(548)	(978)	223
Koszty odsetek	5 531	7 515	16 775	20 594
Przychody z odsetek i dywidend	1	2 732	1	-
Inne korekty	10	(1 091)	29	(6 854)
Korekty razem	13 152	18 078	39 088	41 680
Zmiana stanu zapasów	(18 105)	352	(20 730)	(22 331)
Zmiana stanu należności	(6 982)	5 284	(43 460)	(39 515)
Zmiana stanu zobowiązań	32 921	(14 081)	66 807	79 393
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 063	(4 824)	(2 199)	(3 533)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(69 290)	(14 709)	(119 856)	(58 185)
Zmiany w kapitale obrotowym	(56 392)	(27 979)	(119 438)	(44 170)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(11)	(15)	(47)	(70)
Zapłacony podatek dochodowy	(2 184)	(7 350)	3 343	(12 879)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(72 993)	(4 120)	(102 755)	16 454
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 728)	(124)	(3 862)	(244)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(581)	(943)	(7 171)	(12 287)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	155	298	727	449
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 716)	-	(1 716)	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	106	(109)	(71)	(217)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	17	-	13 009	44 040
Pożyczki udzielone	(12 548)	-	(15 623)	(10 798)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(2 576)	-	(3 388)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 294)	(3 454)	(14 706)	(26 484)
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	1 644	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	4 670	-	4 670	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 100	13 000	3 100	23 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	(40 000)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	35 799	52 627	94 556	98 038
Spłaty kredytów i pożyczek	(7 339)	(26 904)	(25 901)	(83 937)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 751)	(3 216)	(9 625)	(9 071)
Odsetki zapłacone	(4 042)	(6 870)	(13 524)	(21 764)
Dywidendy wypłacone	-	(10 179)	-	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	29 437	18 459	14 920	(3 913)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(59 849)	10 885	(102 541)	(13 944)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	160 106	182 239	202 799	207 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	100 256	193 123	100 256	193 123

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.1. Informacje ogólne oraz opis organizacji Grupy Kapitałowej

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”, „Spółką dominującą”, „Emitentem”]. Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 listopada 1991 r. (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.

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

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

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

- Piotr Taracha, Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Pawlak, Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt, Członek Rady Nadzorczej
- Jacob Jephcott, Członek Rady Nadzorczej
- Lesław Kula, Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 23 października 2025 roku Pan Stefan Grabski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

1.2. Charakter działalności Grupy

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

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

1.3. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka dominująca i spółki zależne. W jej skład na dzień 30 września 2025 roku wchodziły następujące spółki:

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		30.09.2025	31.12.2024
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Bet S.A. Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen	Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Betbygg Sverige AB	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100 %	100 %
PGU GmbH	c/o 3T.LAW, Oberländer Ufer 154a, 50968 Köln	100 %	100 %
Pekabex Construction Ltd	Ealing Cross, 1st Floor, 85 Uxbridge Road, London, W5 5TH, UK	100 %	100 %
Pekabex Pref S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Pref S.A., Niederlassung in Deutschland	Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy	Oddział Pekabex Pref	Oddział Pekabex Pref
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	Poł. z Pekabex SA	Poł. z Pekabex SA
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	95 %
Pekabex Development sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Pekabex Łacina sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Revital Operator Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	51 %	51 %
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Urban Property Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Drewnicka Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.**	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	0 %	0 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	90 %	90 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Milczańska Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	83,33 %	100 %
Pekabex Inwestycje XXI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100 %	-
Pekabex Mierzeja Development Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100 %	-
Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXIV Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXV Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXVI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100%	-
Pekabex Investments Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	34 %	-
Pekabex Bielsko Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100%	-
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Green Logistic Development Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	100 %	100 %
Hansen Home Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa	70 %	70 %
Poznańskie Inwestycje Magaz. Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52 %	52 %
Rebuild Constr. Automation Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50 %	50 %
Falkenseer Garten FEA GmbH	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100 %	100 %
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %
FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %

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

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

1.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Od początku roku 2025 do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nastąpiły poniższe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Nowe spółki w Grupie

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

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

W dniu 14 października 2025 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Inwestycje XXII Sp. z o.o. i nastąpiła zmiana nazwy na Pekabex Mierzeja Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 14 października 2025 roku spółka Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała 49 udziałów w spółce Pekabex Mierzeja Development spółce Fimus Group AS, spółce prawa norweskiego z siedzibą w Fredrikstad w Norwegii. Zmiana w strukturze wspólników oraz treści umowy spółki zostały zgłoszone do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i są w trakcie rejestracji.

Z dniem 12 maja 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Bielsko sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją inwestycji polegającej na budowie nowej hali produkcyjnej dla Grupy Kapitałowej w Bielsku Białej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 28 maja 2025 roku.

Z dniem 14 maja 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Smolna sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. 34% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Pozostałe udziały pozostają poza kontrolą Grupy Kapitałowej. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 21 maja 2025 roku. W dniu 30 października 2025 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Smolna Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przedmiotem którego była zmiana umowy spółki, która po zmianie brzmi: Pekabex Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a ponadto podjęta została uchwała o rozwiązaniu Spółki i otwarcia likwidacji, powołania likwidatora. Zmiana treści umowy spółki oraz rozwiązaniem i likwidacją spółki są w trakcie rejestracji w rejestrze przedsiębiorców Krajowym Rejestrze Sądowym.

Z dniem 14 sierpnia 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXIII sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. i Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 3 września 2025 roku.

W dniu 15 października 2025 roku Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu sprzedała na rzecz Pekabex Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu udiały w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o., na skutek czego Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki.

Z dniem 14 sierpnia 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXIV sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. i Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 16 września 2025 roku.

W dniu 15 października 2025 roku Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu sprzedała na rzecz Pekabex Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu udiały w spółce Pekabex Inwestycje XXIV Sp. z o.o., na skutek czego Poznańska

Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki.

Z dniem 15 października 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXV sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. oraz spółkę Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 4 listopada 2025 roku.

Z dniem 15 października 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXVI sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. oraz spółkę Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w dniu 30 października 2025 roku.

Zmiana w strukturze Grupy - segment deweloperski

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

W dniu 30 października 2025 roku Pekabex Development Sp. z o.o. przeniósł zwrótnie na rzecz Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. z siedzibą w Poznaniu 100 udziałów spółki Pekabex Inwestycje XIII o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, za zwrotem ceny w wysokości 5.000 zł w związku z oświadczeniem spółki Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. z siedzibą w Poznaniu z dnia 10 września 2025 roku w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Zmiana w strukturze wspólników jest w trakcie rejestracji w KRS.

Z dniem 31 stycznia 2025 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. odkupiła od Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 1 300 udziałów w spółce Pekabex Jasielska Sp. z o.o. za łączną kwotę 70 tys. zł.

Z dniem 8 kwietnia 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Milczańska Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1 tys. zł, tj. z kwoty 5 tys. zł do kwoty 6 tys. zł poprzez utworzenie 20 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez nowego wspólnika Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Postanowieniem z dnia 16 lipca 2025 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki Pekabex Milczańska Sp. z o.o.

Z dniem 29 maja 2025 roku Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 1 udział, o wartości nominalnej 500 zł, za cenę 500 zł, w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o.

Z dniem 30 czerwca 2025 roku Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty sprzedał spółce Pekabex Development Sp. z o.o. 1 udział, o wartości nominalnej 500 zł, za cenę 500 zł, w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o.

Z dniem 1 lipca 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1 tys. zł, tj. z kwoty 5 tys. zł do kwoty 6 tys. zł poprzez utworzenie 20 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Z dniem 29 sierpnia 2025 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszy raport zawiera śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. oraz śródroczne jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Pekabex S.A. i obejmuje okres trzech kwartałów zakończony 30 września 2025 roku oraz dane porównawcze.

Prezentowane skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego, z wyjątkiem opisanych poniżej. Szczegółowe zasady rachunkowości przyjęte przez Grupę nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2024, opublikowanym 24 kwietnia 2025 roku.

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

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

2.2. Zasady rachunkowości

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

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

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd uznał, że zmiany wynikające z powyższych zapisów nie mają wpływu na sprawozdania finansowe Spółki. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnych nowych standardów, interpretacji lub poprawek, które zostały zatwierdzone przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) do stosowania po 1 stycznia 2026 roku i później.

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później),
- „Coroczne zmiany tom 11” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie),
- MSSF 18 „Zasady prezentacji i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie),
- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - 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 przez RMSR na czas nieokreślony,

2.3. Szacunki Zarządu

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących, przychodów z umów z klientami, rezerw oraz wartością godziwą instrumentów pochodnych.

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

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

3.1. Wyniki osiągnięte w trzech kwartałach 2025 roku

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

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	zmiana % 30.09.2025 vs 30.09.2024
EBIT [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej)	(16 019)	46 515	65 079	-134,44%
EBITDA [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)	6 401	69 674	96 028	-90,81%
Wskaźniki rentowności:				
Rentowność majątku (wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)	-0,39%	2,07%	2,81%	
Rentowność kapitałów własnych (wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)	-1,11%	6,45%	7,41%	
Rentowność netto sprzedaży (wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)	-1,39%	2,21%	2,37%	
Wskaźniki płynności:				
Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)	1,35	1,22	1,36	
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	1,54	1,47	1,61	
Pozostałe istotne:				
Dług netto (suma zobowiązań finansowych bez zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	242 135	247 083	104 274	
EBITDA LTM (EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)	32 755	97 594	96 028	
Wskaźnik długu netto do EBITDA LTM (Dług netto / EBITDA LTM)	7,40	2,53	1,09	
Współczynnik finansowy (kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)	0,35	0,32	0,38	

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	zmiana % do 30.09.2024	zmiana wartościowa do 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	1 418 852	1 223 752	15,9%	195 100
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	(16 019)	46 515	-134,4%	(62 534)
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (%)	-1,13%	3,80%	spadek o 4,93 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(25 700)	31 892	-180,6%	(57 592)
Zysk (strata) netto	(19 754)	27 066	-173,0%	(46 820)
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	-1,39%	2,21%	spadek o 3,60 p.p.	-
EBITDA	6 401	69 674	-90,8%	(63 273)
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	0,45%	5,69%	spadek o 5,24 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	zmiana wartościowa do 30.09.2024	Zmiana % do 30.09.2024	zmiana wartościowa do 31.12.2024	zmiana % do 31.12.2024
Aktywa	1 514 368	1 677 948	1 455 139	(163 580)	-9,7%	59 229	4,1%
Aktywa obrotowe	1 039 598	1 162 352	997 764	(122 754)	-10,6%	41 834	4,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	100 256	193 123	202 797	(92 867)	-48,1%	-102 541	-50,6%
Aktywa trwałe	474 771	515 596	457 375	(40 825)	-7,9%	17 396	3,8%
Zobowiązania długoterminowe	212 552	187 059	170 579	25 493	13,6%	41 973	24,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	770 150	952 179	731 918	(182 029)	-19,1%	38 232	5,2%
Kapitał własny	531 666	538 710	552 642	(7 044)	-1,3%	-20 976	-3,8%

Wielkość produkcji w zakładach Grupy w okresie styczeń – wrzesień w latach 2021 - 2025

	01-09.2021	01-09.2022	01-09.2023	01-09.2024	01-09.2025
Wielkość produkcji w m ³	197 770,4	205 723,1	160 263,1	148 133,9	159 011,7

Produkcja zrealizowana od stycznia do września 2025 roku wyniosła 159 011,7 m³ i wzrosła o 10 877,8 m³ w 2025 roku, co stanowi ponad 7% w porównaniu do analogicznego okresu w 2024 roku, kiedy wyniosła 148 133,9 m³.

Przychody ze sprzedaży w trzech kwartałach 2025 roku wyniosły 1 418 852 tys. zł i były wyższe o 15,9 proc. w porównaniu do trzech kwartałów 2024 roku. Względem tego samego okresu w 2024 roku przychody z segmentu realizacji kontraktów – prefabrykacji wzrosły o 13,1%, przychody z segmentu realizacji kontraktów – usług budowlanych wzrosły o 25,6%, przychody z tytułu usług produkcyjnych zmniejszyły się o 1,9%, przychody z tytułu realizacji projektów deweloperskich spadły o 23,8% (spadek związany z ograniczoną skalą działalności i brakiem znaczących inwestycji zakończonych w 2025 roku), przychody z tytułu usług najmu spadły o 37,8% (spadek związany ze zwiększonym wykorzystaniem powierzchni dostępnej dla własnych celów Grupy Kapitałowej) i pozostałe przychody spadły o 34,8%.

Wynik EBITDA za trzy kwartały 2025 roku wyniósł 6 401 tys. zł i był niższy o 63 273 tys. zł (90,8 proc.) od wyniku EBITDA osiągniętego w porównywalnym okresie 2024 roku. Jednocześnie rentowność działalności Grupy, w tym na poziomie EBITDA, spadła o 5,24 p.p.; spadek nastąpił we wszystkich segmentach w Grupie.

Spadek w segmentach realizacji kontraktów – prefabrykacji oraz usług budowlanych związany był ze zmniejszeniem marż uzyskiwanych na sprzedaży. Potencjał obecnych na rynku firm budowlanych jest większy niż liczba zamówień, to powoduje walkę o każde zlecenie i ostrą konkurencję cenową. Prognozowane co kwartał odbicie się rynku jest przeciągane, co pogłębia złą sytuację w branży, która nie jest w stanie przewidzieć kiedy podaź zamówień się zwiększy.

Relatywnie wysokie wciąż stopy procentowe, niepokoje na arenie międzynarodowej, wojna w Ukrainie, ryzyko wojen handlowych podtrzymują ostrożność inwestorów i ich awersję do ryzyka. Branża budowlana w Polsce przechodzi trudny okres adaptacji do tych warunków.

Negatywna wartość osiągnięta w segmencie realizacja przedsięwzięć deweloperskich jest związana z cyklem inwestycyjnym i ponoszonymi kosztami przy ograniczonej skali działalności tego segmentu. Rentowność operacyjna segmentu wyniosła w trzech

kwartałach 2025 roku -6,1 proc. podczas gdy w analogicznym okresie 2024 roku było to 15,9 proc. Na wyniki Grupy Kapitałowej osiągnięte w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku wpływ miały czynniki omówione poniżej oraz w nocie 5 (zdarzenia i czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe).

W 2025 roku Grupa Pekabex konsekwentnie realizowała program poprawy efektywności operacyjnej, którego rezultatem była trwała redukcja kosztów operacyjnych przekraczająca 20 mln zł rocznie. Efekty te osiągnięto dzięki optymalizacji zatrudnienia, ograniczeniu kosztów materiałów i narzędzi, obniżeniu kosztów utrzymania ruchu, ochrony i administracji, a także poprawie wydajności w zakładach produkcyjnych.

Koszty materiałów

Po okresie znacznych zawirowań cenowych w 2024 rok, pierwsze trzy kwartały 2025 roku przebiegło wyraźnie pod znakiem stabilizacji cen. Jednym z najważniejszych materiałów do produkcji dla Grupy Pekabex jest stal. Cena pręta zbrojeniowego ukształtowała się na poziomie około 2,80 – 3,00 zł/kg w 2024 roku, w drugim kwartale 2025 roku odnotowano jednak nieznaczny spadek – średnio do ok. 2,70 zł/kg i ta cena się utrzymuje.

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

Bardzo istotnym materiałem w produkcji prefabrykatów betonowych jest sklejka, którą stosuje się do wytwarzania form. W trzech kwartałach 2025 roku ceny sklejki w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie, porównywalnym do 4 kwartału 2024 roku, mimo prognozowanych dalszych wzrostów tego materiału. Stabilizacja cen nastąpiła dzięki częściowej normalizacji kosztów transportu oraz wyhamowaniu popytu na rynku budowlanym.

Ceny cementów w 2024 roku pozostały stabilne, podobnie jak ceny chemii budowlanej, jednak w trzech kwartałach 2025 roku odnotowano wzrost o 2–3 proc. Prognozy na koniec 2025 roku wskazują na możliwość kilkuprocentowych obniżek cen, co może oznaczać początek nowego trendu spadkowego. Ceny kruszyw wzrosły o ok 5 proc. w 2024 roku, co było spowodowane brakiem dostępności kruszywa na rynku. W pierwszym kwartale 2025 roku rynek doświadczył dalszego, wzrostu, ale już o mniejszej dynamice (1–2 proc.), w ciągu roku ceny ustabilizowały się, a relacja podaży i popytu osiągnęła względną równowagę.

Koszty nośników energii

Zarząd monitoruje rynki kluczowych dla produkcji surowców i materiałów, a także nośników energii. Grupa realizuje politykę, która ma na celu minimalizację niekorzystnych skutków zmienności cen. Prowadzone są rozmowy z kluczowymi dostawcami Grupy, których ceny produktów są bardzo wrażliwe na zmiany cen energii czy dostawcy gazu i energii, w celu zapoznania się z ich polityką ochrony dostaw oraz kontraktacji cen na kolejne okresy. Ceny nośników energii w 2024 spadły. W pierwszych kwartałach 2025 roku trend ten został utrzymany i ceny są obecnie względnie stabilne. Grupa dokonywała większości swoich zakupów gazu w tym okresie na rynku RDN (Rynek Dnia Następnego – SPOT), gdzie zakup energii następuje po hurtowych cenach aktualnie notowanych na Towarowej Giełdzie Energii. Rynek RDN jest na tyle korzystny, że umożliwia zakup energii elektrycznej jako połączenia „energii czarnej” oraz energii uzyskiwanej z OZE (Odnawialne Źródła Energii). Im większy jest udział energii odnawialnej w miksie energii (PSE) tym cena jest niższa dla kupującego.

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

Koszty robocizny

Od 1 stycznia 2025 roku płaca minimalna wzrosła do 4 666 zł brutto. Wzrost ten, podobnie jak wcześniejsze podwyżki w 2024 roku, wpłynął na podniesienie kosztów zatrudnienia, zarówno wśród pracowników otrzymujących wynagrodzenie minimalne, jak i w ramach całej siatki płac. Efektem była kolejna fala presji płacowej w pierwszym kwartale 2025 roku.

Koszty zatrudnienia pozostają jednym z najistotniejszych obciążeń finansowych w budownictwie. Przedsiębiorstwa z branży sygnalizują, że mimo lekkiej poprawy sytuacji, wysokie koszty pracy wciąż ograniczają ich marże i konkurencyjność. Grupa nadal doświadcza presji płacowej oraz ograniczeń w dostępności osób do pracy w zakładach produkcyjnych.

Koszty podwykonawców

W 2025 roku sytuacja w branży budowlanej nadal pozostawała trudna. Utrzymująca się niepewność makroekonomiczna i geopolityczna w dalszym ciągu ograniczała aktywność inwestorów. Spadek liczby nowych projektów przekładał się na niższe zapotrzebowanie na usługi podwykonawcze, choć w porównaniu z końcówką 2024 roku można zaobserwować oznaki stabilizacji – głównie w projektach infrastrukturalnych i modernizacyjnych finansowanych ze środków publicznych. Pomimo większej dostępności podwykonawców, ceny ich usług w trzech kwartałach 2025 roku nie spadały tak dynamicznie, jak można by oczekiwać przy spadku popytu. Wynika to z kilku czynników; koszty materiałów budowlanych lekko spadły, jednak koszty robocizny nadal są wyraźnie wyższe niż w latach poprzednich. W efekcie, ceny usług podwykonawców w trzech kwartałach 2025 spadły tylko nieznacznie w stosunku do końca 2024 roku. Prognozuje się, że jeżeli w przeciągu dwóch kolejnych kwartałów nie nastąpi wyraźne ożywienie inwestycji prywatnych i publicznych, można się spodziewać dalszego wzrostu liczby postępowań upadłościowych i restrukturyzacyjnych w segmencie MŚP działających w sektorze budowlanym, zwłaszcza dotyczy to firm

wyspecjalizowanych w wąskich usługach, gdzie konkurencja cenowa i ograniczona liczba zleceń dodatkowo pogłębiają problemy z płynnością finansową. To może prowadzić do konsolidacji rynku usług podwykonawczych i do zmniejszenia tym samym konkurencyjności, zwiększając ceny usług.

Koszty logistyczne / transportu

Na sytuację branży transportu, spedycji i logistyki (TSL) w trzech kwartałach 2025 roku nadal wpływały czynniki makroekonomiczne i geopolityczne. Spowolnienie gospodarcze w Europie utrzymuje się, co ogranicza wolumen przewozów, szczególnie w transporcie międzynarodowym. Choć inflacja w Polsce i w strefie euro spadła, to koszty działalności w branży TSL pozostają wysokie. Ceny paliw w trzech kwartałach 2025 wykazywały dużą zmienność, głównie w wyniku napiętej sytuacji na rynkach energetycznych i geopolitycznych. Presja płacowa uległa osłabieniu w związku z rosnącym bezrobociem w gospodarce, co jednak nie oznacza spadku kosztów pracy – wynagrodzenia kierowców wciąż pozostają istotnym składnikiem kosztów operacyjnych. W konsekwencji ceny usług transportowych w trzech kwartałach 2025 roku utrzymywały się na relatywnie wysokim poziomie, pomimo spadku popytu. Sektor transportu drogowego kontynuuje dostosowywanie się do zmian w zakresie rozliczania czasu pracy kierowców, a także do procesów automatyzacji i cyfryzacji w logistyce. Coraz więcej firm inwestuje w systemy telematyczne, które pozwalają lepiej kontrolować koszty paliwa i optymalizować trasy. Rynek przewoźników drogowych w Polsce pozostaje mocno rozdrobniony i bardzo konkurencyjny. Mniejsze podmioty borykają się z problemami płynnościowymi, natomiast więksi gracze zyskują przewagę dzięki skali działalności, nowoczesnym flotom i wdrożeniu cyfrowych narzędzi zarządzania transportem.

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

Perspektywa dla gospodarki i Grupy Kapitałowej na kolejny kwartał

Branża budowlana jest silnie powiązana z koniunkturą gospodarczą, dlatego zmienności czynników o charakterze popytowym i podażowym sprawia, że skłonność inwestorów do podejmowania ryzyka inwestycyjnego wciąż utrzymuje się na niskim poziomie. Pomimo poprawy odczytów wskaźników makroekonomicznych roku nadal wśród inwestorów panuje ostrożność. Branża budowlana w Polsce w trzech kwartałach 2025 roku znajdowała się w stagnacji – aktywność inwestycyjna jest niska, a wykorzystanie mocy produkcyjnych spadło do najniższego poziomu od 2016 roku (gorzej było tylko na początku pandemii COVID-19). W perspektywie krótkoterminowej, spodziewane jest pobudzenie inwestycji ze środków z KPO ale nie będzie to raczej miało istotnego wpływu na kondycję finansową firm. Rewizja Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) przez Komisję Europejską zakończyła się dla Polski pozytywnie. Jednakże, przedłużające się procedury weryfikacji zadeklarowanych przez Polskę zmian sprawiły, że decyzję o przyznaniu środków na poszczególne inwestycje został odłożony w czasie. Oznacza to, że środki wydatkowane z KPO będą miały realne niewielkie przełożenie na gospodarkę a jeżeli w ogóle to raczej w II połowie w 2026 roku.

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

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

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

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

Na dzień 30 września 2025 aktywa Grupy wynosiły 1 514 368 tys. zł i były wyższe o 59 229 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku. Zwiększona wartość aktywów ogółem jest konsekwencją wzrostu wartości bilansowej aktywów obrotowych, w tym głównie należności i aktywów z tytułu umów budowlanych (wzrost o 125 367 tys. zł) oraz rzeczowych aktywów trwałych (wzrost o 7 611 tys. zł). Wzrost środków trwałych jest związany głównie ze zwiększeniem pozycji rzeczowych aktywów trwałych w trakcie wytwarzania w wysokości 19 344 tys. zł; jest to zwiększenie nakładów inwestycyjnych na środki trwałe produkcji w ramach realizowanych inwestycji w Mszczonowie, współfinansowanych w programie FENG. Poziom gotówki uległ zmniejszeniu o 102 541 tys. zł. w stosunku do stanu na koniec grudnia 2024 roku.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych na koniec września 2025 roku wyniosła 770 150 tys. zł i była o 38 232 tys. zł wyższa od stanu na koniec 2024 roku. Zwiększenie wynika głównie z wartości zobowiązań handlowych oraz zobowiązania z tytułu umów budowlanych w wysokości 46 963 tys. zł. Jednocześnie spadło saldo krótkoterminowych zobowiązań finansowych o 6 256 tys. zł w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku. Wartość długoterminowych zobowiązań finansowych wzrosła o 38 285 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2024 roku; powyższe jest głównie spowodowane wykupem obligacji i ich refinansowaniem kwalifikowanych na dzień 31 grudnia 2024 roku jako zobowiązania finansowe krótkoterminowe.

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

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

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5 proc. wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki Dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółki z Grupy Pekabex S.A. zawarły w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz w okresie od dnia 1 października 2025 roku dnia publikacji niniejszego raportu końca znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.

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

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

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
5 maja 2025	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie hali logistycznej DC 1 P3 Bydgoszcz Park wraz z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą.	3%	PLN
23 maja 2025	Weerts Logistic Park XLIII GmbH	Przedmiotem umowy jest budowa końcowej linii montażowej na lotnisku w Lipsku/Halle	3%	EUR
15 lipca 2025	Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie budowy kompleksu handlowego	4%	PLN
22 lipca 2025	Praxis Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowej, budynku socjalno-biurowego, budynku magazynu i infrastruktury pomocniczej	2%	PLN
8 sierpnia 2025	Imperial Tobacco Polska S.A.	Przedmiotem umowy jest budowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową	3%	PLN
28 sierpnia 2025	Nature's Produce Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurową i infrastrukturą towarzyszącą	2%	PLN
23 września 2025	Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie obiektu w formule „pod klucz” obejmującego około 250 mieszkań oraz cztery lokale użytkowe w czterech budynkach na działkach w Solna	12%	SEK
23 września 2025	Euroklimat Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe zaprojektowanie i wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych na potrzeby budowy zakładu produkcyjnego z funkcją biurową	2%	PLN
23 października 2025	Miasto Łódź – Urząd Miasta w Łodzi	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, pełnienie nadzoru autorskiego i budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, w technologii prefabrykowanej, wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i pracami towarzyszącymi	4%	PLN

* wartość umowy brutto określona jako procent przychodów Grupy Pekabex wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień podpisania umowy

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

4.1. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

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



Wizualizacja inwestycji JA_Sielska III, Poznań

W październiku 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę kolejnego etapu, którego budowa rozpoczęła się w styczniu 2025 roku. W realizowanym etapie powstanie ponad 140 jednostek mieszkalnych oraz podziemna hala garażowa. Grupa uzyskała również pozwolenie na budowę ostatnich dwóch etapów inwestycji, w których powstanie odpowiednio około 130 i 120 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 11 500 m², a tym samym uzyskała komplet decyzji o pozwoleniu na budowę umożliwiającą realizację całego zamierzenia. Przewiduje się estetyczne oraz komunikacyjne połączenie wszystkich projektowanych zadań inwestycyjnych. W ramach współpracy z miastem uzgodniono również partycypację przy

przebudowie układu drogowego ul. Jasielskiej, w tym wybudowanie ronda na załamaniu ulicy Jasielskiej; inwestycja została zakończona w trzecim kwartale 2025.

Inwestycja Origin w Mechelinach

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

Apartamenty Origin powstają w unikatowej lokalizacji w Mechelinach – na wzgórzu, z którego roztacza się piękny widok na morze, oddalone zaledwie o 180 m od działki. Zaprojektowano 2 budynki apartamentowe ze 106 lokalami o zróżnicowanych metrażach. Centrum ReVital obejmować będzie 62 pokoje, ponad 1 000 m² powierzchni rehabilitacyjnej wyposażonej w najnowocześniejsze urządzenia oraz sale programu Origin ReVital z basenem, aqua-fitness, obszerną kuchnią i restauracją. Programy kompleksowej rehabilitacji i terapii adresowane będą do osób ze schorzeniami neurologicznymi i ortopedycznymi. Apartamenty ReVital będą znajdowały się w budynku przylegającym do Centrum ReVital z 58 apartamentami dla aktywnych seniorów, 24-godzinna recepcją oraz klubem dla mieszkańców. Wszystkie apartamenty będą wykończone i wyposażone. Obsługa mieszkańców będzie prowadzona w formule assisted living, odpowiednio do indywidualnych potrzeb. Wszystkie lokale w budynkach A i B zostały sprzedane, trwa sprzedaż pozostałych lokali w budynku C. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla budynków C i D planowane jest na 2026 rok.

Osiedle Neonowe w Częstochowie

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



Wizualizacja inwestycji Osiedle Neonowe.

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

rewitalizacji obszaru częstochowskiego starego miasta, które wkrótce ma stać się lokalnym centrum życia kulturalnego i biznesowego. Z początkiem stycznia 2023 rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków Osiedla Neonowe – uzupełnienie pierzei ulicy Katedralnej, pozwolenie na użytkowanie obiektu zostało wydane we wrześniu 2024. W pierwszym półroczu 2025 roku część lokali została wykończona we współpracy z podmiotem specjalizującym się w projektowaniu i aranżacji wnętrz. Na koniec trzeciego kwartału 2025 sprzedanych lub zarezerwowanych było ponad 60% lokali.

Apartamenty Casa Baia na Helu

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

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

Apartamenty Stadtvilla w Falkensee

W ramach inwestycji, na przedmieściach Berlina powstały dwa budynki wielorodzinne o podwyższonym standardzie tj. dwupiętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każdy o metrażu od 47 do 96 m² z nadziemnymi miejscami postojowymi. Budowa rozpoczęła się w sierpniu 2023 roku, z dniem 26 lipca 2024 Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Na koniec trzeciego kwartału 2025 zarezerwowanych lub sprzedanych zostało 50% lokali.

Budynki mieszkalne w Pruszkowie

W ramach inwestycji powstanie budynek mieszkalny w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygietyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 220 mieszkań i ponad 300 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą oraz lokalem usługowym. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągiem ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług. Grupa ubiega się o pozwolenie na budowę i planuje rozpoczęcie budowy na 1 połowę 2026 roku. Okres realizacji budowy szacuje się na ok. 2 lata.

Budynki mieszkalne w Poznaniu – ul. Milczańska

W ramach inwestycji powstanie budynek mieszkalny w Poznaniu przy ul. Milczańskiej 18, w jednej z najbardziej pożądaných lokalizacji na terenie Poznania – obszar Łacina w rejonie Jeziora Maltańskiego („drugie centrum Poznania”). Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 105 mieszkań i 160 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Osiedle zostanie zrealizowane w standardzie economy+, biorąc pod uwagę szereg udogodnień zaprojektowanych dla mieszkańców. Lokale będą oddawane w standardzie deweloperskim, do wykończenia we własnym zakresie. Części wspólne zostaną wykończone z dbałością o estetykę oraz pozytywny odbiór przestrzeni – zarówno zewnętrznych, jak i wewnątrz budynku. W drugiej połowie 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę. Budowa wystartowała na początku 2025 roku, przy czym już na koniec 3 kwartału sprzedanych lub zarezerwowanych było blisko 50% mieszkań. Zakończenie budowy i przekazanie lokali jest planowane na 2026 rok.

Budynki mieszkalne w Żąbkach

W październiku 2024 roku Grupa nabyła działki w podwarszawskich Żąbkach. Na nieruchomości powstanie zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym. Inwestycja zostanie zrealizowana w dwóch etapach. łączna powierzchnia zaplanowanych mieszkań wynosi ok. 12 tys. m². W lipcu 2025 Grupa złożyła wniosek o pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie realizacji pierwszego z dwóch etapów przewiduje się w pierwszej połowie 2026 roku.

Osiedle szeregowców na Wawrze

W grudniu 2024 roku Grupa nabyła działki sąsiadujące z terenem, na której w przeszłości Grupa zrealizowała projekt deweloperski „Casa Fiore”. Grupa planuje kontynuować w tej lokalizacji zabudowę szeregową domów jednorodzinnych, gdzie powstaną 32 lokale o łącznej powierzchni 2 500 m². W trzecim kwartale 2025 roku pozyskane zostało pozwolenie na budowę przedmiotowego osiedla. Rozpoczęcie realizacji przewiduje się na początek 2026 roku.

Pozostałe inwestycje deweloperskie

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

Na dzień 30 września 2025 sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba umów przedwstępnych*	liczba sprzedanych lokali**	wolne lokale
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	-	121	2%
JA_SIELSKA etap 5 (Poznań)	143	23	-	84%
Milczańska 18 (Poznań)	105	47	-	55%
Apartamenty Origin w Mechelinkach	106	4	102	0%
Apartamenty Revital C	58	41	-	29%
Casa Baia (Hel)	69	2	55	17%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	177	19	98	34%
Falkensee (Berlin)	10	-	5	50%
	792	136	381	35%

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba umów przedwstępnych*	liczba sprzedanych lokali**	wolne lokale
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	21	85	14%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	4	102	4%
Apartamenty Revital	58	25	-	57%
Casa Baia (Hel)	69	2	52	22%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	177	59	25	53%
Falkensee (Berlin)	10	-	4	60%
Razem	544	111	268	31%

* podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

** podpisane umowy przenosząca własność

Hala produkcyjna w Poznaniu

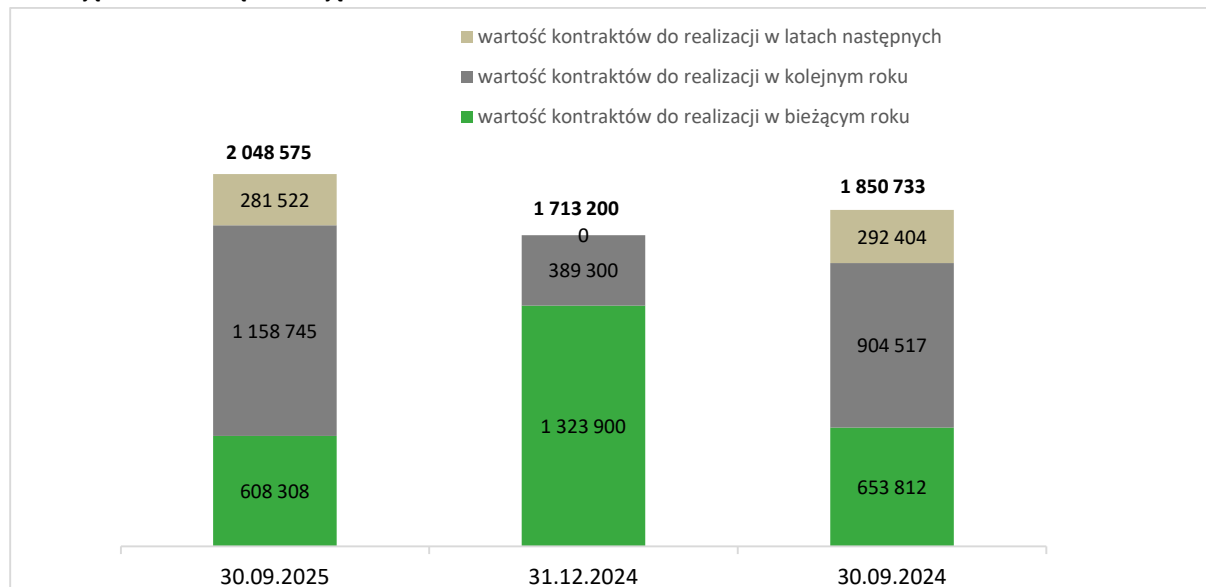
Grupa realizuje inwestycję polegającą na rozbudowie zakładu produkcyjnego w Poznaniu poprzez dobudowanie hali produkcyjnej wraz z przebudową i rozbudową węzła betoniarskiego oraz modernizacji w istniejących halach produkcyjnych. Inwestycja związana jest z planami strategicznymi Grupy, w tym między innymi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

Inwestycje technologiczne w Mszczonowie

W 2024 roku Grupa rozpoczęła realizację dwóch innowacyjnych projektów badawczo – rozwojowych dofinansowanych w ramach I Priorytetu Programu Fundusze Europejskie Dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027 (FENG). Oba projekty realizowane są w Mszczonowie i Grupa planuje, że ich efektami będzie zmieniona, bardziej ekologiczna i zautomatyzowana technologia (nowe procesy wraz z liniami technologicznymi) dla produkcji hal prefabrykowanych oraz innowacyjny system prefabrykowanych cienkościennych ścian trójwarstwowych dla budownictwa pasywnego. Zakończenie obu projektów przewidywane jest na 2027 rok.

4.2. Portfel zamówień

Portfel zamówień (backlog) zawiera zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 września 2025 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym 30 września 2025 roku. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.



Portfel zamówień zawiera kontrakty podpisane przez spółki: Pekabex Bet S.A., FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH, P.Homes Sp. z o.o., Betbygg Sverige AB oraz PGU GmbH. Portfel zawiera także planowane* oraz szacowane** przychody z inwestycji deweloperskich w łącznej wartości 473 030 tys. zł, w tym do realizacji w 2025 oraz 2026 roku 191 508 tys. zł. Rozpoznanie przychodu w ramach tego segmentu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Wartość podpisanych umów na dzień 30 września 2025 roku wyniosła 2 048 575 tys. zł w tym do realizacji w roku 2025: 608 308 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 1 440 267 tys. zł. Wartość kontraktów do realizacji w zakresie budownictwa mieszkalnego wyniosła na koniec września 960 779 tys. zł.

Portfel zleceń wg stanu na 30 września 2025 roku w podziale na segmenty przedstawia się następująco:

	wartość kontraktów do realizacji w bieżącym roku	wartość kontraktów do realizacji w kolejnym roku	wartość kontraktów do realizacji w latach następnych	razem
Realizacja kontraktów- prefabrykacja	301 318	330 800	-	632 118
Realizacja kontraktów- usługi budowlane	284 201	651 519	-	935 720
Realizacja projektów deweloperskich	15 083	176 425	281 522	473 030
Usługi produkcyjne*	7 707	-	-	7 707
Ogółem	608 308	1 158 745	281 522	2 048 575

* ze względu na specyfikę segmentu umowy standardowo są podpisywane pod koniec roku z okresem realizacji na kolejny rok

Portfel zleceń wg stanu na 30 września 2025 roku w podziale na rynki przedstawia się następująco:

	wartość kontraktów do realizacji w bieżącym roku	wartość kontraktów do realizacji w kolejnym roku	wartość kontraktów do realizacji w latach następnych	razem
Polska	432 341	856 686	281 522	1 570 549
Niemcy	121 010	156 887	-	277 897
Skandynawia	48 357	141 874	-	190 231
Pozostałe	6 599	3 298	-	9 897
Ogółem	608 308	1 158 745	281 522	2 048 575

* Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich

**** Przychody szacowane – na podstawie założeń budżetowych Grupy**

4.3. Zobowiązania finansowe

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 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 kredytu inwestorskiego i kredytu obrotowego odnawialnego Pekabex Milczańska Sp. z o.o. (PKO Bank Polski S.A.)

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

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

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

Z dniem 29 maja 2025 roku Emitent zawarł z bankiem Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej na kwotę 40 000 tys. w celu wykupu obligacji serii B na okaziciela. Zgodnie z umową zabezpieczenia stanowią w szczególności: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 351 600 tys. zł ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomościach dla których Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste nr PO1P/00053923/6 oraz PO1P/00111461/4 (dalej także łącznie jako Nieruchomość) - zabezpieczenie wspólne z umową nr K00364/24 oraz umową nr K02006/21, (ii) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na Nieruchomości - zabezpieczenie wspólne z Umową nr 4253/7021/2023, Umową nr K00364/24 oraz Umową nr K02006/21 kwota cesji proporcjonalna do zaangażowania, (iii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex PREF S.A. do 120% kwoty Kredytu, (iv) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex Bet S.A. do 120% kwoty Kredytu, (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta do 150% kwoty Kredytu (data egzekucji o 1 rok dłuższa od najdalszej możliwej daty finansowania), (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez PEKABEX PREF S.A. do 120% kwoty Kredytu (data egzekucji o 1 rok dłuższa od najdalszej możliwej daty finansowania), (vii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Pekabex Bet S.A. do 120% kwoty Kredytu (data egzekucji o 1 rok dłuższa od najdalszej możliwej daty finansowania).

Umowa kredytu inwestorskiego Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o. (PKO Bank Polski S.A.)

Z dniem 28 lipca 2025 roku spółka zależna Emitenta Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o. zawarła z bankiem PKO Bank Polski S.A. umowy kredytu inwestorskiego oraz kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej w kwocie 54 000 tys. (kredyt inwestorski) i 3 000 tys. (kredyt obrotowy odnawialny). Zabezpieczenie spłaty należności z obu umów stanowią w szczególności: (i) hipoteka umowna do kwoty 85 500 tys. zł ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja; (ii) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia Inwestycji oraz z umowy ubezpieczenia budynku zrealizowanego w ramach inwestycji; (iii) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy, do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 85 500 tys. zł, d. pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w banku; (iv) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 85 500 tys. zł; (v) przelew na zabezpieczenie z umów dotyczących Inwestycji; (vi) przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych kredytobiorcy wraz z podporządkowaniem spłaty powyższych umów pożyczek wszelkim zobowiązaniom Kredytobiorcy wobec Banku wynikającym z umowy kredytu inwestorskiego i umowy kredytu obrotowego odnawialnego; (vii) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na

obligacjach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 85 500 tys. zł; (viii) gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów Inwestycji wystawiona przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. w formie umowy wsparcia w łącznej kwocie, która stanowi nie mniej niż 5% budżetu Inwestycji, wraz z warunkowym poręczeniem; (ix) złożenie przez kredytobiorcę notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego o treści satysfakcjonującej bank, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 81 000 tys. zł; (x) złożenie przez kredytobiorcę notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego o treści satysfakcjonującej Bank, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 4 500 tys. zł; (xi) złożenie przez złożenie przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex Spółkę Akcyjną notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń Banku wynikających z umów wsparcia zawieranych przez kredytobiorcę z Emitentem, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego o treści satysfakcjonującej bank, na podstawie którego Emitent podda się egzekucji do kwoty 2 745 tys. zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie ustalonym przez strony umowy.

Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO Bank Polski S.A.)

Z dniem 5 września 2025 roku spółka zależna Emitenta 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 270 000 tys. zł.

Aneks przewiduje zwiększenie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy, w szczególności poprzez ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 466 064 tys. zł ustanowiona na przysługujących Spółce zależnej Emitenta - Kokoszki Prefabrykacja S.A. prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Budowlanych oraz prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Budowlanych; (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 466 064 tys. zł na mieniu ruchomym zlokalizowanym na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i); (iv) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia ruchomego, o którym mowa w pkt (iii); (v) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 466 064 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 weksla 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 459 000 tys. zł ustanowiona na przysługującym Emitentowi: a. udziale nr 5 w prawie użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 3/9 oraz udziale nr 7 w prawie użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 1/3 położonego w Bielsko-Białej, b. prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonego w Bielsko – Białej; (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 459 000 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 danych z GUS, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) w okresie styczeń–wrzesień 2025 zmniejszyła się w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku o 0,8 proc. Niższa była produkcja w przedsiębiorstwach zajmujących się wznoszeniem budynków (o 7,1 proc.) oraz budujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej (o 1,7 proc.). Wzrost zaobserwowano w jednostkach realizujących roboty budowlane specjalistyczne (o 8,4 proc.). W ujęciu miesięcznym, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju we wrześniu 2025 roku była wyższa o 0,2 proc. w porównaniu z wrześniem ubiegłego roku i aż o 20,6 proc. w odniesieniu do sierpnia bieżącego roku. Wzrost wskaźnika miesiąc do miesiąca jest związane nie tylko tradycyjnym zwiększeniem aktywności branży po okresie wakacyjnym, ale biorąc pod uwagę odsezonowaną dynamikę wskaźnika produkcja budowlano-montażowa urosła, co jest niewątpliwie pozytywnym sygnałem dla branży. Czynnikiem, który będzie wzmacniał pozytywny trend jest niewątpliwie wzrost gospodarczy.

Mimo tych pozytywnych sygnałów, skala ożywienia w branży budowlanej może być początkowo bardzo umiarkowana. Kluczowym czynnikiem niepewności pozostaje wciąż otoczenie makroekonomiczne i regulacyjne.

Pierwsze trzy kwartały 2025 roku pod względem wykorzystania mocy produkcyjnych w dużych firmach budowlanych było bardzo słabe. Spadło ono do najniższego poziomu od 2016 roku, co oznacza, że niższe odczyty były tylko w pandemii COVID-19. Potencjał wykonawczy firm budowlanych działających na rynku znacząco przewyższa aktualny poziom zamówień. Prowadzi to do zaostrzonej rywalizacji o każdy kontrakt oraz silnej presji cenowej, która dodatkowo obniża już i tak niskie marże. Jednocześnie, stabilne fundamenty gospodarcze (PKB, rynek pracy, inflacja w trendzie spadkowym z prognozą na ustabilizowanie się blisko celu) oraz liczne programy inwestycyjne i środki unijne dają szansę na poprawę kondycji rynku, szczególnie poprzez inwestycje infrastrukturalne i projekty strategiczne, a także wejście na rynek istotnego gracza jakim jest Ministerstwo Obrony Narodowej i zamówienia związane z realizacją planów zwiększenia obronności Polski.

Strukturalnym wyzwaniem dla branży pozostaje demografia – niedobór pracowników w średnim i długim okresie. W pierwszej połowie 2025 roku stopa bezrobocia wzrosła, co ograniczyło presję płacową, ale koszty pracy nadal są wyraźnie wyższe niż w poprzednich latach. Na sektor coraz silniej oddziałują wymogi związane z Europejskim Zielonym Ładem – redukcja emisji i inwestycje w technologie energooszczędne, OZE i WtE. Dla firm oznacza to zarówno wyzwanie (konieczność ponoszenia dodatkowych nakładów), jak i szansę (rozwój nowych linii biznesowych).

Grupa kontynuuje strategię inwestycji w nowe technologie prefabrykacyjne i automatyzację procesów, co pozwala zwiększać efektywność i obniżać koszty pracy w porównaniu do tradycyjnego budownictwa. Intensywnie rozwija również segment deweloperski – poprzez akwizycje gruntów i uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych modułowych, które odpowiadają na rosnący popyt przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów finansowania i robocizny.

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

Rynek budowlany w Niemczech

W 2025 roku indeks produkcji w budownictwie znacząco spadł, będąc jednym z głównych czynników spowalniających PKB. Według Eurostatu, indeks produkcji budowlanej spadł o 2,9 proc. rok do roku w maju 2025 roku i wzrósł o 8,6 proc. w porównaniu z kwietniem 2025 roku. Przewiduje się, że sektor budowlany w Niemczech zanotuje spadek o 1,8 proc. w całym 2025 roku, co będzie już piątym rokiem z ujemną dynamiką. Wpływ na to ma ogólna słaba koniunktura, niski popyt na nowe mieszkania oraz malejąca liczba inwestycji w tym sektorze. Jedynym pozytywnym sygnałem jest potencjalne ożywienie w segmencie remontów i inwestycji infrastrukturalnych.

W kolejnych miesiącach 2025 rok sektor budowlany Niemiec czeka dalsza stagnacja. Wzrosty, raczej spodziewane są na początku 2026 roku i będą umiarkowane i skoncentrowane w wybranych obszarach (np. na inwestycjach infrastrukturalnych), podczas gdy budownictwo mieszkaniowe pozostanie słabym punktem i tam perspektywa odbicia jest odległa i uzależniona od wielu czynników. Pewną nadzieję na łagodną poprawę sytuacji w branży budowlanej należy upatrywać w polityce fiskalnej rządu wobec

przedsiębiorstw budowlanych oraz w dotacjach na mieszkalnictwo socjalne oraz w inwestycjach publicznych, które mogą stabilizować rynek.

Bliskość geograficzna oraz wielkość rynku sprawiają, że Niemcy to naturalny kierunek ekspansji zagranicznej polskich firm. Rynek niemiecki jest perspektywnym rynkiem również dla Grupy Pekabex. Udział przychodów z tego rynku systematycznie. Grupa jest aktywna na tym rynku w kilku swoich segmentach: realizuje od lat usługi produkcyjne, nabyła w 2020 roku fabrykę produkującą prefabrykaty betonowe, zainwestowała w projekt deweloperski pod Berlinem, jak również pozyskała kontrakty do realizacji w formule generalnego wykonawcy. Rozwój działalności na rynku niemieckim wpisuje się w realizację strategii dywersyfikacji geograficznej Grupy. Na przestrzeni ostatnich lat Grupa realizowała na terenie Niemiec wiele ambitnych kontraktów (głównie z segmentu realizacja kontraktów-prefabrykacja) m.in. obiekty kubaturowe np. serwerownię (data center) we Frankfurcie, infrastrukturalne takie jak tubingi do sektora tunelowego (Berlin) oraz projekty dla budownictwa usługowego i użyteczności publicznej z użyciem betonu architektonicznego w Berlinie, Hamburgu i Monachium.

Rynek budowlany w Szwecji

Według wstępnych danych, Produkt Krajowy Brutto Szwecji wzrósł o 1,1 proc. w trzecim kwartale 2025 roku w porównaniu z poprzednim kwartałem, co stanowi najszybszy wzrost od pierwszego kwartału 2023 roku i najwyższy wzrost PKB w ujęciu kwartalnym wśród państwa członkowskich. Choć odczyty wskaźników makroekonomicznych w większości wskazują na poprawę koniunktury to szwedzka gospodarka nadal mierzy się z wyzwaniami - ważny sektor dla szwedzkiej gospodarki, jakim jest budownictwo wciąż znajduje się w trudnym położeniu. Wielu analityków wskazuje, że najgorsza faza kryzysu w branży budowlanej już minęła, a rynek wchodzi w fazę stabilizacji, jednak pełny powrót do równowagi będzie prawdopodobnie rozłożony na lata. Inwestycje budowlane stanowią około 10 proc. szwedzkiego PKB, więc kondycja tego sektora gospodarki ma szczególne znaczenie dla wzrostu gospodarczego tego kraju.

Rynek mieszkaniowy odpowiada za największą część wartości produkcji budowlanej w Szwecji, dlatego gdy wyhamowuje, odbija się to na całej gospodarce, co przekłada się na zmiany stóp procentowych, dostępności kredytów i nastroje konsumentów. Ceny w pierwszym kwartale 2025 wzrosły o ok. 2,9 proc. rdr, a prognozy na cały rok zakładają wzrost 2–5 proc. Niższe stopy procentowe znacząco poprawiły dostępności mieszkań dla potencjalnych nabywców i przyczyniły się do ożywienia rynku. W kolejnych kwartałach prognozowana jest dalsza poprawa na rynku nieruchomości przy założeniu, że oprocentowanie kredytów hipotecznych będzie spadać, a oczekiwania cenowe się ustabilizują.

Szwecja jest drugim najważniejszym rynkiem działalności Grupy w Europie. Działalność na tym terenie jest już rozwijana od wielu lat i skupia się głównie na rynku mieszkaniowym, gdzie prefabrykacja betonowa jest zdecydowanie dominującą technologią. W okresie od 2016 do 2024 roku Pekabex współrealizował inwestycje w ramach których powstało ok. 9 tys. mieszkań a także obiekty użyteczności publicznej (szkoły, szpitale) oraz obiekty przemysłowe. W kwietniu 2023 roku Grupa nabyła spółkę prawa szwedzkiego, która realizuje kontrakty w formule generalnego wykonawcy.

Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Jak szacują autorzy raportu „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2025-2030” z firmy analitycznej Spectis, w 2024 roku wartość rynku prefabrykacji wzrosła nominalnie o około 4 proc., osiągając poziom około 3,8 mld zł. Według prognoz na 2025 rok tempo wzrostu rynku wyraźnie przyspieszy, a jego wartość powinna przekroczyć 4 mld zł. Wzrost ten wynikać będzie przede wszystkim z poprawy koniunktury w budownictwie mieszkaniowym oraz inżynieryjnym. Kontynuacja wzrostów oczekiwana jest również w 2026 rok, kiedy nastąpi ponowna kumulacja inwestycji budowlanych.

Jak podaje firma analityczna Spectis największym producentem prefabrykatów pozostaje Grupa Pekabex, której udział w produkcji 50 analizowanych firm z branży w 2023 roku wyniósł 24,1 proc. Rynek prefabrykacji betonowej w Polsce w ostatnich latach rozwijał się w szybkim tempie.

Od dekady sektor prefabrykacji konsekwentnie powiększa swój udział w gospodarce, zarówno w odniesieniu do wartości PKB jak i wartości rynku budowlanego. W porównaniu z krajami skandynawskimi czy rynkiem niemieckim, wciąż jest to jednak udział niewielki, co świadczy o dużym potencjale dla dalszego długoterminowego rozwoju. Ciężka prefabrykacja betonowa jest polskim produktem eksportowym. Jak podaje PMR, eksport tego rodzaju wyrobów od paru lat jest w silnym trendzie rosnącym, który powinien się utrzymywać w kolejnych latach. Głównymi odbiorcami prefabrykatów z Polski są Szwecja, Niemcy i Dania. Daje się zauważyć, że w wyniku spadku dynamiki wzrostu popytu na krajowym rynku w ostatnich latach część największych producentów prefabrykacji zwiększa swoją aktywność eksportową.

Przewiduje się, że obserwowany obecnie silny wzrost kosztów w budownictwie jeszcze przyspieszy proces rozwoju projektów budowlanych, realizowanych w tej technologii. Branża budowlana stoi bowiem przed jednym z większych wyzwań, jakim jest dostosowanie się do dynamicznych wzrostów kosztów budowy. Odpowiedzią na to może stać się nowoczesna prefabrykacja. Redukcja liczby pracowników na budowach, znaczące skrócenie długości procesu inwestycyjnego w stosunku do tradycyjnych metod nawet o 40 proc. oraz większa odporność projektów realizowanych w technologii prefabrykacji na gwałtowne i niespodziewane wzrosty cen surowców i materiałów, wynikająca z krótkich terminów realizacji zleceń, są kluczowymi czynnikami przewagi konkurencyjnej prefabrykacji w dobie wyzwań związanych z optymalizacją kosztową. Na budowę przyjeżdżają gotowe elementy, wytwarzane w zakładach produkcyjnych, co umożliwia ograniczenie do minimum liczby osób zaangażowanych w sam proces wznoszenia budynków, a co za tym idzie – ograniczenie ryzyk związanych z BHP. Ważnym czynnikiem ograniczającym działalność wielu branż jest cena energii. Sama produkcja ciężkich prefabrykatów betonowych nie należy do szczególnie energochłonnych procesów, jednak produkcja materiałów używanych do wyprodukowania elementów prefabrykowanych już tak (cement, stal, etc.). Wzrost kosztów energii może mieć w związku z tym nieznaczny, w ocenie Zarządu, negatywny wpływ na rozwój rynku.

W Europie coraz silniejsze są trendy związane z zapobieganiem negatywnym skutkom zmian klimatycznych, ze szczególnym naciskiem na promowanie zrównoważonego budownictwa. Jest to powiązane z nowymi przepisami Unii Europejskiej, które w jeszcze większym stopniu, niż dotychczas, będą prowadzić do stosowania innowacyjnych i efektywnych energetycznie technologii przy wznoszeniu budynków. Nowoczesna prefabrykacja betonowa jest odpowiedzią na te kwestie.

Rozwój budownictwa niemieszkaniowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)

Aktywność deweloperska utrzymuje się w trendzie spadkowym, osiągając poziom zbliżony do wartości notowanych w latach 2017–2018. Deweloperzy z uwagą obserwują sytuację na poszczególnych rynkach i ostrożnie podejmują decyzje o realizacji nowych projektów, jest to wynikiem tego, że najemcy na tym rynku pozostają mniej skłonni do podejmowania decyzji o relokacji lub ekspansji ze względu na czynniki i ryzyka związane ze zmienną polityką celną USA, konfliktami zbrojnymi czy ograniczonym popytem zagranicznym największych gospodarek europejskich. Niemniej jednak ogólna kondycja rynku magazynowego pozostaje korzystna, o czym świadczy stabilny poziom wskaźnika pustostanów i wciąż wysokie zapotrzebowanie na powierzchnie logistyczne ze strony najemców z branż takich jak sieci handlowe, e-commerce, firmy kurierskie czy dystrybucja i FMCG. W dalszej części 2025 roku prognozuje się, że podaż będzie ograniczała się do projektów realizowanych w pełni spekulacyjnie, a największa aktywność deweloperów będzie koncentrować się na rynkach o dużej płynności. Na rynku inwestycyjnym widoczny będzie dalszy, pozytywny trend wzrostu wolumenu transakcji, w tym portfelowych. Poszukiwanie przez firmy produkcyjne kapitału może przynieść wzrost transakcji typu sale & leaseback. Stabilizacja wycen aktywów *prime* i możliwa w kolejnych kwartałach roku kompresja stóp kapitalizacji będą sprzyjać inwestorom poszukującym aktywów *core* i *core+* z długimi umowami najmu i wysokimi standardami zrównoważonego rozwoju jako kluczowymi czynnikami konkurencyjności.

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

Rynek budownictwa mieszkaniowego

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w okresie od stycznia do września 2025 roku oddano do użytkowania 0 0,4 proc. mniej mieszkań niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym zmniejszyła się o 13,4 proc., a liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto - o 8,5 proc.

Jak podaje raport JLL, „Rynek mieszkaniowy w Polsce”, w trzecim kwartale 2025 liczba mieszkań w ofercie deweloperów wciąż była na rekordowo wysokim poziomie, choć zanotowano umiarkowany wzrost sprzedaży w tym okresie w porównaniu do dwóch poprzednich kwartałów roku. Trzeci kwartał 2025 roku był pierwszym kwartałem, w którym zaczęły obowiązywać przepisy ustawy o jawności cen nieruchomości, które nie wpłynęła znacząco na średnią cen ofertowych, w większości lokalizacji odnotowano jedynie niewielkie, bo 1-3-procentowe spadki cen ofertowych (poza Poznaniem, gdzie wzrosły o 1,3 proc.).

W ostatnim kwartale roku sprzedaż mieszkań powinna dalej rosnąć, szczególnie jeśli inflacja utrzyma się w okolicach 3 proc. i nastąpi oczekiwana obniżka stóp procentowych. Zwiększać się będą głównie zakupy nieruchomości na własne potrzeby, natomiast trudno liczyć na wyraźne ożywienie popytu inwestycyjnego pod wynajem.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania), w pierwszej połowie 2025 roku wyniósł 44,5 miesiące. W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98 proc. nowych budynków mieszkalnych, oddanych do użytkowania. Jednocześnie zauważalny jest trend wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego; wpisuje się w on w zapotrzebowanie rynku, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji wzrośnie z 1–2 proc. w ostatnich kilku latach do 8–10 proc. w kolejnym dziesięcioleciu. Zarząd Grupy widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym. Rośnie zainteresowanie tematem budownictwa modułowego wśród deweloperów, w szczególności ze względu na tempo prac. Budowanie z użyciem prefabrykatów przyspiesza inwestycje, gwarantuje powtarzalną i wysoką jakość, i wraz ze wzrostem kosztów finansowania, cen materiałów i spadkiem dostępności usług budowlanych staje się relatywnie tańsze i wygodniejsze.

Udział prefabrykatów w budownictwie podąża w ślad za wzorcami w Europie Zachodniej i dysproporcja w ich zastosowaniu w dalszym ciągu będzie się zmniejszała. Grupa, prócz sprzedaży prefabrykatów na rynek mieszkaniowy, realizuje również projekty mieszkaniowe w formule generalnego wykonawstwa. Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa opracowała „System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Technologia zastosowana w Systemie daje możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym dla budownictwa tradycyjnego, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwia na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami. Rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych P.Homes – system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji. Oferta Grupy w zakresie P.Homes zakłada możliwość skorzystania z gotowego projektu budynku, dostępnych jest ponad 20 nowoczesnych i funkcjonalnych projektów domów, lub z oferty skonfigurowania własnego domu, który może być nawet siedmiokrotnie tańszy w eksploatacji niż tradycyjne użytkowane budynki.

Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa

Rentowność działalności operacyjnej i EBITDA Grupy Kapitałowej za trzy kwartały 2025 roku są istotnie niższe od osiągniętych w porównywalnym okresie 2024 roku. Wynika to głównie z niższej marżowości realizowanych zleceń. W trudnym otoczeniu rynkowym, Grupa zwiększyła produkcję oraz obroty. Udział kontraktów zagranicznych stanowił 32% w przychodach ze sprzedaży na dzień 30 września 2025 roku, w porównaniu do 22% na dzień 30 września 2024 roku. Niestety mała ilość projektów, duża konkurencja wpłynęły negatywnie na wyniki Grupy. W związku z tym Zarząd przygotował i rozpoczął realizację szczegółowego programu transformacji Grupy obejmujący kluczowe obszary działalności Grupy w tym sprzedaż, prefabrykację, działalność deweloperską oraz pozostałe obszary operacyjne.

W 2025 roku, w celu uproszczenia struktury organizacyjnej, wzmocnienia kompetencji zarządczych i pełniejszego wykorzystania posiadanego potencjału Grupa utworzyła segment „Construction”, który powstał z połączenia segmentu prefabrykacji i generalnego wykonawstwa.

Działania w zakresie sprzedaży

Grupa skoncentruje rozwój na produktach systemowych o wysokiej powtarzalności, zakładając, że w perspektywie średnioterminowej będą one generować ponad 50% przychodów. Istotnie zwiększony zostanie udział sprzedaży zagranicznej - portfel kontraktów na rynkach niemieckim i skandynawskim to blisko 470 mln zł, przy docelowym udziale eksportu na poziomie 50%.

W segmentach infrastrukturalnych i energetycznych Grupa zamierza rozwijać ofertę wież wiatrowych, konstrukcji dla OZE oraz prefabrykatów dla Data Center - dotychczas zrealizowane projekty w zakresie serwerowni na rynku niemieckim osiągnęły wartość ponad 193 mln zł. Jednocześnie Grupa chce zwiększyć zaangażowanie w budownictwo obronne, w tym rozwiązania „dual use”, schrony oraz produkty związane z programem „Tarcza Plus”.

Segment P.Homes będzie rozwijany jako niezależny europejski biznes z docelową skalą 1000 domów rocznie.

Działania w zakresie kosztów

W zakresie produkcyjnym Zarząd chce skupić się na zwiększeniu efektywności a w konsekwencji marżowości m.in. poprzez poprawę wydajności, głównie poprzez reorganizację procesu produkcji, zmianę systemu pracy i częściowy outsourcing usług. Nowe linie produkcyjne w zakładzie w Mszczonowie i reorganizacja procesu produkcji w zakładzie w Kokoszkach pozwolą na zwiększenie

wolumenu i wydajności produkcji w zakresie elementów dedykowanych do segmentu mieszkaniowego przy zachowaniu stabilizacji kosztów stałych. Celem jest zwiększenie efektywności produkcji o 10% na m³.

Kolejnym kluczowym elementem działań jest również centralizacja zakupów z różnych segmentów oraz dotarcie do tańszych surowców i materiałów, z większym wykorzystaniem dostaw globalnych w tym zakupów z tańszych rynków np. Chiny.

Działania w zakresie segmentu deweloperskiego

W segmencie deweloperskim głównym priorytetem będzie odzyskanie zaangażowanego kapitału z projektów no-core, oraz pozostałych inwestycji poza strategicznym rdzeniem. Grupa planuje dość szybką sprzedaż gotowych mieszkań i apartamentów (Katedralna, Hel, Falkenseer), nawet kosztem obniżenia cen. Dużym wyzwaniem będzie znalezienie źródeł tańszego finansowania - szczególnie pod bank ziemi i projekty rozwojowe. Strategicznie przyszłe projekty będą realizowane wyłącznie w dużych miastach.

Pozostałe działania optymalizacyjne

W obszarach wspierających plan przewiduje szereg inicjatyw służących poprawie rentowności i stabilności operacyjnej. Obejmują one m.in. sprzedaż nie związanych z głównymi segmentami biznesu aktywów (m.in. dotychczas wynajmowaną halę logistyczną w Poznaniu,), reorganizację spółki FTO, zmniejszenie kosztów napraw gwarancyjnych, zmniejszenie wskaźnika odpadowości, a także wzmocnienie kompetencji w zakresie realizacji kontraktów oraz zarządzania ryzykiem kontraktowym.

Priorytetem pozostaje również obniżenie rotacji pracowników i stabilizacja kluczowych kompetencji operacyjnych.

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

Wysoka jakość produktów

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

Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość oferty

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów. Dzięki tej różnorodności Grupa może wykorzystywać koniunkturę zarówno jako (i) podwykonawca - producent elementów prefabrykowanych, w tym konstrukcji obiektów magazynowych (przemysłowych) oraz mieszkaniowych (ii), dzięki kompleksowej wiedzy i doświadczeniu – z sukcesem działać na rynku jako generalny wykonawca, a także (iii) jako deweloper, realizując projekty mieszkaniowe na własny rachunek. W opinii Zarządu inwestorzy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i całościowe, obejmujące jednocześnie doradztwo w zakresie technologii prefabrykowanej, jak i projektowanie, produkcję, transport oraz montaż prefabrykatów, a także kompleksowe realizowanie obiektów w formule generalnego wykonawstwa. W przypadku Pekabex, koordynowanie całego procesu budowlanego zwiększa elastyczność procesów produkcyjnych, dzięki możliwości dokładniejszego planowania zapotrzebowania na prefabrykaty w określonym czasie. Grupa zamierza nadal pracować nad rozwojem oferty produktowej, w tym nad produktami bardziej złożonymi technologicznie, o wyższej marżowości, jednocześnie opracowując rozwiązania tańsze dla odbiorcy końcowego i bardziej ekologiczne stosując technologie pozwalające na ograniczenie np. stali w elementach.

Ekspansja rynkowa

Grupa planuje zwiększyć udział sprzedaży na rynkach Europy Zachodniej i Skandynawii, przede wszystkim poprzez silniejsze zaznaczenie swojej obecności. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref oraz oddziały na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet oraz spółki generalnego wykonawstwa w Niemczech, Szwecji i Wielkiej Brytanii. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim w kraju, ale i na terenie Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. Projekty deweloperskie w zakresie budowy obiektów mieszkalnych, realizowane jako inwestycje własne Grupy, prowadzone są oprócz Polski również na terenie Niemiec. W realizację tych założeń wpisuje się dokonana pod koniec 2020 roku akwizycja na rynku niemieckim. Dzięki tej transakcji Grupa weszła w posiadanie zakładu produkcyjnego na terenie Niemiec, zlokalizowanego w Marktzeuln (Bawaria). Obecność w strukturze spółek działających za granicą,

sprawia, że potencjał i konkurencyjność Grupy wzrasta i otwierają się możliwości zdobycia nowych rynków zbytu i poszerza grupę docelowych klientów. W ramach Grupy funkcjonują także spółki, których działalność jest skupiona na realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa. Jedną z nich jest spółka prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB, realizująca kontrakty na terenie Szwecji oraz spółka prawa niemieckiego PGU GmbH, realizująca kontrakty w formule generalnego wykonawstwa w Niemczech. Spółki realizują strategię Grupy Pekabex obejmującą m. in. zorientowanie na ekspansję zagraniczną i związaną z nią geograficzną dywersyfikację źródeł przychodów.

Automatyzacja i cyfryzacja

Automatyzacja i cyfryzacja są wpisane w strategię Grupy Pekabex, jako jeden z kluczowych czynników zwiększających przewagę konkurencyjną. W opinii Zarządu automatyzacja jest przyszłością produkcji budowlanej, ponieważ odgrywa kluczową rolę w zwiększeniu efektywności i jakości procesów produkcyjnych. Polityka inwestycyjna Grupy nakierowana jest na zakup odpowiednich maszyn, urządzeń i systemów wpływających na zrównoważony rozwój, obniżenie kosztów działalności i pozwalających na optymalizację pracy. Grupa kładzie również nacisk na inwestycje w innowacyjne technologie, które realizowane są także w ramach powołanych w tym celu specjalnych jednostek w Grupie. W ramach obranej przez Zarząd strategii w zakresie automatyzacji produkcji, w strukturach Grupy funkcjonuje dział Pekabex Engineering dedykowany m. in. do zadań związanych z realizacją tej strategii. Zarząd Grupy uważa, że przyszłość należy do nowych technologii, dlatego w Pekabex Engineering zatrudnieni są wysokiej klasy specjaliści, których podstawowym aspektem pracy jest dążenie do usprawniania, ulepszania i doskonalenia procesów produkcyjnych, w oparciu o innowacyjne rozwiązania. Dodatkowo, w ramach działu IT wydzielono sekcję dedykowaną wsparciu procesów automatyzacji i informatyzacji procesów przeprowadzanych w Grupie, kontynuowano także proces rozwoju systemu klasy ERP integrującego większość procesów w Grupie. W strukturach Grupy funkcjonuje od końca 2020 roku w pełni zautomatyzowany zakład produkcyjny Gdańsk II, który jest jedną z najnowocześniejszych tego typu fabryk w Europie. W zakładzie została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów typu „Filigran” oraz ścian. W ramach optymalizacji procesów, w zakładach produkcyjnych Grupy funkcjonuje System Rejestracji Procesów Produkcyjnych, który mierzy procesy, dostarczając danych, pozwalających na wytypowanie obszarów do doskonalenia i dalszej automatyzacji. Szczegółowe raportowanie procesów produkcji jest wdrażane we wszystkich fabrykach Grupy, a dane pochodzące z raportów służą również ulepszeniu pracy w innych działach, takich jak Dział Realizacji, Dział Sprzedaży, czy Magazyn.

Innowacyjność technologiczna oraz produktowa

Jak oceniają eksperci, innowacjami, dzięki którym budownictwo ma szansę na długoterminowy rozwój, są rozszerzona rzeczywistość i oprogramowanie dla sektora oraz systemy zarządzania danymi. Istotny wpływ na wzrost efektywności i produktywności firm budowlanych będzie miało modelowanie informacji o budowaniu (Building Information Modeling (BIM)), stanowiące podstawę dalszej digitalizacji realizowanych projektów. Cyfryzacja w branży nie powinna sprowadzać się wyłącznie do BIM, ale obejmować także digitalizację wszystkich łańcuchów procesowych. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Eksperci wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się stosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja. Grupa od lat prowadzi prace nad rozwojem technologii prefabrykacji i posiada własne Centrum Badawczo-Rozwojowe. Aby skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy montażowe łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów usługami komplementarnymi w postaci doradztwa dotyczącego tej technologii, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

Grupa zrealizowała i realizuje projekty badawczo-rozwojowe współfinansowane ze środków unijnych i znalazła się na pierwszym miejscu zestawienia podmiotów z największą liczbą zgłoszeń wzorów użytkowych w opublikowanym Raporcie z Analizy działalności wynalazczej w Wielkopolsce w latach 2018–2022 opublikowanym przez Samorząd Województwa Wielkopolskiego.

Stabilna pozycja finansowa

Grupa Pekabex dysponuje znaczącymi zasobami finansowymi, którymi zarządza, mając na uwadze, między innymi, realizację wewnętrznych prognoz finansowych i założeń budżetowych oraz założonej stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji. Decyzje podejmowane przez Zarząd umacniają rynkową pozycję Grupy Pekabex i pozwalają na długofalową realizację zamierzeń inwestycyjnych w prognozowanych przez Grupę okresach. Grupa posiada znaczące aktywa; wartość aktywów trwałych na dzień 30 września 2025 roku wyniosła 474 771 tys. zł, w tym wartość rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 405 327 tys. zł. Na tę wartość składały się głównie zakłady produkcyjne (6 zakładów) zlokalizowane w Polsce i w Niemczech. Wartość aktywów deweloperskich ujęta w zapasach Grupy, w tym gruntów wyniosła na dzień 30 września 2025 roku 253 790 tys. zł.

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

Grupa Kapitałowa nie prowadziła w 2025 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania finansowego żadnej działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji.

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

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

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

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

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy jest stabilna. Grupa posiada wysoki backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach (2 048 575 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec września 2025 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 100 256 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 242 135 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 269 447 tys. zł.

Grupa posiadała na dzień bilansowy linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 1 052 167 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 373 763 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych w ramach linii na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 30 września 2025 roku wyniosła 139 856 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 359 310 tys. zł z czego wykorzystanych było 187 097 tys. zł.

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

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

7. Połączenia jednostek gospodarczych

Zmiany struktury Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w nocie 1.4.

8. Zysk na akcję

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

	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ potencjalnych akcji	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(19 754)	27 066	40 929
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,75)	0,95	1,49
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,75)	0,95	1,49

9. Segmenty operacyjne

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

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

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

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

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

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

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

W ramach segmentu „**usługi najmu**” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi działalność operacyjną, a nieznaczną ich część przeznacza na najem. Główna nieruchomość podlegająca wynajmowi w 2025 roku to hala logistyczna zlokalizowaną w Poznaniu. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

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

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

Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy, dlatego też aktywa nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

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

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

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku							
Przychody ogółem*	669 114	669 791	24 352	50 435	1 109	4 051	1 418 852
Wynik operacyjny segmentu	2 503	20 467	767	(3 076)	412	667	21 740
Rentowność operacyjna segmentu**	0,4%	3,1%	3,2%	-6,1%	37,1%	16,5%	1,5%
za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku							
Przychody ogółem*	591 469	533 320	24 822	66 145	1 782	6 214	1 223 752
Wynik operacyjny segmentu	25 505	39 485	2 612	10 535	830	1 886	80 853
Rentowność operacyjna segmentu**	4,3%	7,4%	10,5%	15,9%	46,6%	30,4%	6,6%
za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku							
Przychody ogółem*	805 916	742 885	32 794	137 939	2 275	6 353	1 728 162
Wynik operacyjny segmentu	36 211	46 096	1 337	20 406	1 113	2 649	107 812
Rentowność operacyjna segmentu**	4,5%	6,2%	4,1%	14,8%	48,9%	41,7%	6,2%

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

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

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

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wynik operacyjny segmentów	21 740	80 853	107 812
Korekty:			
Korekta kosztów segmentów	(7 057)	(2 391)	(5 250)
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	16 199	12 999	23 098
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(46 901)	(44 946)	(60 581)
Korekty razem	(37 759)	(34 338)	(42 733)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(16 019)	46 515	65 079
Przychody finansowe	2 730	7 591	11 277
Koszty finansowe (-)	(12 412)	(21 231)	(28 408)
Utrata wartości aktywów	-	(982)	(1 966)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(25 700)	31 892	45 983

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

	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024
Polska	962 049	958 086	1 333 247
Niemcy	331 247	155 496	228 525
Skandynawia	99 789	92 589	121 839
Pozostałe	25 767	17 581	44 551
Ogółem	1 418 852	1 223 752	1 728 162

10. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Grupa prezentuje nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich, na których Grupa nie rozpoczęła inwestycji oraz halę logistyczną zlokalizowaną w Poznaniu, przeznaczoną na wynajem. Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych nie uległa istotnej zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2024 roku.

11. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2025		30.09.2024		31.12.2024	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki ***	36 905	36 905	54 367	54 367	21 397	21 397
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ***	347 958	347 958	392 461	392 461	305 207	305 207
Papiery dłużne ***	10 514	10 514	7 788	7 788	9 848	9 848
Pochodne instrumenty finansowe **	1 534	1 534	5 580	5 580	5 343	5 343
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ***	100 256	100 256	193 123	193 123	202 797	202 797
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym ***	112 353	112 353	94 028	94 028	60 014	60 014
Zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej*, ***	12 563	12 563	12 783	12 783	12 563	12 563
Kredyty w rachunku bieżącym ***	139 856	139 856	230 177	230 177	105 845	105 845
Pożyczki***	35 453	35 453	22 204	22 204	39 801	39 801
Dłużne papiery wartościowe ***	30 630	30 630	64 954	64 954	65 033	65 033
Zobowiązania leasingowe ***	36 663	36 663	28 843	28 843	24 535	24 535
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***	513 529	513 529	587 964	587 964	451 698	451 698

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

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

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

W prezentowanym okresie trzech kwartałów 2025 roku Grupa Kapitałowa nie dokonywała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu. Nie wystąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

W pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” została zaprezentowana wartość netto kontraktów forward oraz IRS posiadanych przez Grupę i wycenianych na dzień 30 września 2025 roku. Zgodnie z polityką Grupa ujęła wartość wycenianych w okresie trzech kwartałów 2025 roku kontraktów IRS w wysokości 835 tys. zł jako zmniejszenie kapitału własnego w skonsolidowanym sprawozdaniu z pozostałych całkowitych dochodów. W trzech kwartałach 2025 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w walucie obcej z BNP Paribas, PKO BP, Santander na łączną wartość 12 500 tys. euro oraz 113 000 tys. koron szwedzkich.

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń i zgodnie z polityką ujęła część wycenianych w trzech kwartałach 2025 roku kontraktów forward w przychodach operacyjnych w wysokości 7 382 tys. zł (zwiększenie przychodów operacyjnych) i pozostałą część w wysokości 1 715 tys. zł (zmniejszenie kapitału własnego) w skonsolidowanym sprawozdaniu z pozostałych całkowitych dochodów. Łączna wartość przedmiotu transakcji zabezpieczających ryzyko kursowe (kontrakty forward) na dzień bilansowy 30 września 2025 roku wyniosła 14 500 tys. euro oraz 105 000 tys. koron szwedzkich.

Wartość aktywów finansowych prezentowana w sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie (AZK) – należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, pożyczki, środki pieniężne i ekwiwalenty
- Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (IKWGP) – papiery dłużne
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ) – pochodne instrumenty finansowe
- aktywa poza zakresem MSSF 9 – pozostałe należności

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK) - zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym, zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (ZWGW-W) – pozostałe zobowiązania
- instrumenty zabezpieczające (IZ) – pochodne instrumenty finansowe
- zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF 9) – leasing oraz pozostałe zobowiązania

12. Zapasy

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

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Materiały	65 028	67 914	63 812
Półprodukty i produkcja w toku	186 365	125 093	122 597
Wyroby gotowe	43 411	55 860	56 988
Towary	67 425	112 359	98 132
Wartość bilansowa zapasów razem	362 259	361 227	341 529

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

Odpisy aktualizujące zapasy zostały przedstawione w tabeli poniżej:

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Stan na początek okresu	2 331	2 578	2 538
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	44	-
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-	(338)	(207)
Stan na koniec okresu	2 331	2 284	2 331

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

Na dzień 30 września 2025 wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 30.09.2025	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - produkty	Zobowiązanie ujęte w bilansie z tyt. zawartych umów deweloperskich	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	-	11 631	1 276	-	15	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
JA_SIELSKA etap III przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	6 516	4	-	558	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
JA_SIELSKA etap IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	3 493	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę, nie określono terminów realizacji
JA_SIELSKA etap VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	8 037	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę, nie określono terminów realizacji
JA_SIELSKA etap V przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	38 297	-	1 790	13 993	608	W trakcie realizacji, planowane zakończenie to IIIQ 2026 roku
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	42 869	1 759	13 276	4 800	-	Zakończona budowa budynków A i B, przeniesiono własność większości mieszkań, budowa C i D w toku, planowane zakończenie IIQ 2026 roku
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej – etap I	-	36 416	2 485	-	3 791	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
Inwestycja przy ulicy Drewnickiej w Żąbkach	24 432	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę; planowana realizacja I etapu w okresie IIQ2026 – IVQ2027
Inwestycja przy ulicy Milczańskiej w Poznaniu	29 232	-	7 742	15 009	6	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to IIIQ2026
Inwestycja w Pruszkowie	27 719	-	-	12 421	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę; planowana realizacja I etapu w okresie IQ2026 – IVQ2027
Hafciarska II	8 383	-	-	7 573	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę; planowana realizacja I etapu w okresie IQ2026 – IIQ2027
Esej w Warszawie	381	-	-	3 201	-	W toku uzyskiwania pozwoleń
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	-	11 202	-	-	-	Zakończono budowę, trwa sprzedaż lokali
Pozostałe	3 791	-	-	-	-	-
Wartość razem przed włączeniami konsolidacyjnym	186 634	67 524	26 573	56 997	4 978	

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

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

Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2024	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - produkty	Zobowiązanie ujęte w bilansie w stosunku do zawartych umów	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	-	13 519	1 171	-	253	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
JA_SIELSKA etap III przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	18 590	9 460	5 832	4 601	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	16 591	-	-	-	-	Jasielska V: w trakcie realizacji, planowane zakończenie to IIIQ 2026 roku; Jasielska VI: oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	32 922	5 272	12 604	4 131	-	Zakończona budowa budynków A i B, przeniesiono własność większości mieszkań, budowa C i D w toku, planowane zakończenie w 2026 roku
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej etap I	-	60 751	12 398	-	2 505	Przeniesiono własność części lokali, trwa sprzedaż pozostałych mieszkań
Inwestycja przy ulicy Drewnickiej w Ząbkach	18 428	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Inwestycja przy ulicy Milczańskiej w Poznaniu	12 465	-	-	13 550	-	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to IIIQ 2026 roku
Inwestycja w Pruszkowie	23 721	-	-	11 299	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Inwestycja przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie II	-	-	-	7 044	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	-	11 202	-	-	-	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
Pozostałe	7 294	-	-	10 490	-	
Wartość razem przed włączeniami konsolidacyjnym	111 421	109 334	35 633	52 345	7 359	

13. Odpisy aktualizujące wartość należności

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Stan na początek okresu	33 369	33 248	33 248
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	11 633	12 100	16 550
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(2 840)	(3 799)	(15 842)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	-
Stan na koniec okresu	42 163	41 550	33 956

* 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 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:			
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Emisja akcji	-	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512

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

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

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

15. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W dniu 16 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2024 rok w wysokości 4 220 507,04 zł, tj. 0,17 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wyniosła 24 826 512 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 8 września 2025 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 6 października 2025 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień 30 września 2025 roku (prezentowane netto z rezerwami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosły 6 394 tys. zł. Na dzień 30 września 2024 roku Grupa wykazywała rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (prezentowane netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) w kwocie 4 433 tys. zł.

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

Według stanu na dzień bilansowy 30 września 2025, w związku z niskim poziomem EBITDA LTM osiągniętym przez Grupę, nie zostały spełnione dwa postanowienia (kovenanty) w zakresie oczekiwanych poziomów wskaźników, zawarte w niektórych umowach kredytowych Grupy, przez co nastąpiło naruszenie postanowień umownych.

Po dniu bilansowym Grupa uzyskała od banków stosowne zgody na odstąpienie (tzw. waivers) od wymogów dotyczących wskaźników ujętych w umowach kredytowych w odniesieniu do ich poziomów na koniec trzeciego kwartału 2025 roku lub na okres do końca trzeciego kwartału 2026 roku lub zrzeczenie się praw przysługujących bankowi w sytuacji niespełnienia przez Grupę postanowień na ten dzień.

Zarząd pozostaje w bieżącym kontakcie z instytucjami finansującymi oraz monitoruje sytuację płynnościową i zadłużenie Grupy.

18. Pozostałe rezerwy

Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 30 września 2025 roku wyniosła 2 453 tys. zł (31 grudnia 2024: 5 765 tys. zł) i została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów. Wartość rezerw na sprawy sądowe uległa zmniejszeniu o 3 000 tys. zł względem początku roku wynosi i na 30 września 2025 r roku wynosi 335 tys. zł. Rezerwy na świadczenia pracownicze wyniosły na dzień 30 września 2025 roku 879 tys. zł (31 grudnia 2024: 1 138 tys. zł). Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 30 września 2025 roku wynoszą łącznie 9 886 tys. zł i uległy zmniejszeniu w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku, kiedy wyniosły 10 402 tys. zł.

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

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

	30.09.2024	30.09.2024	31.12.2024
Wobec pozostałych jednostek:			
Poręczenie spłaty zobowiązań	271 154	188 928	187 125
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	560 860	479 576	523 853
Zobowiązania warunkowe ogółem	832 004	668 504	710 978

Główne poręczenia w ramach w/w kwoty to: 102 748 tys. zł poręczenia wystawionego przez Pekabex Bet z tytułu realizacji kontraktu generalnego wykonawstwa obiektów mieszkaniowych w Kungsängen, w gminie Upplands-Bro, w Szwecji oraz 74 711 tys. zł poręczenia wystawionego przez Pekabex Bet za PGU GmbH tytułu generalnego wykonawstwa inwestycji w Bautzen.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentom gwarancji zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 30 września 2025 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 560 860 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 5% kapitałów własnych Grupy.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 30 września 2025 roku wyniosła 31 387 tys. zł Na dzień 31 grudnia 2024 wyniosła ona 18 690 tys. zł.

Na dzień 30 września 2025 roku wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami wyniosła łącznie 45 508 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła ona 22 140 tys. zł.

20. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

21. Sprawy sporne i sądowe

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

22. Akcjonariat

Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 30 września 2025 oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku kształtował się następująco (informacje o akcjonariuszach posiadających więcej niż 5% akcji w kapitale zakładowym Spółki):

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
Stan na 30.09.2024				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 200	2 958 200	2 958	11,92%
Fernik Holdings Limited	1 952 582	1 952 582	1 953	7,86%
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%
Pozostali łącznie	8 296 767	8 296 767	8 297	33,42%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 827	100%

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2024				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029	8,17%
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%
Pozostali łącznie	8 219 997	8 219 997	8 220	33,11%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 827	100%

W trakcie trzech kwartałów 2025 roku spółka Cantorelle Limited weszła w posiadanie dodatkowych 30 szt. akcji. Na dzień 31 grudnia 2024 roku posiadała ona 2 958 170 sztuk akcji. Dodatkowo, spółka Fernik Holdings Limited zbyła 76 800 szt. akcji.

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

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

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na WZA na dzień 30.09.2025	Liczba głosów na WZA na dzień 30.09.2024	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2024
Robert Jędrzejowski (w tym pośrednio poprzez Fernik Holdings Limited) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	7,89%	8,17%	8,20%
Maciej Grabski (w tym pośrednio przez Pekabex Wykup Managerski sp. z o. o. oraz Sovereign Capital S.A. w likwidacji i STE sp. z o. o.) – Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A.	42,19%	42,19%	42,19%
Przemysław Borek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.*	n/d	0,67%	n/d
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%

*wg stanu na dzień 30 września 2024 roku

W trzecim kwartale 2025 roku nastąpiła zmiana w stanie posiadania przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta. Z dniem 1 lipca 2025 roku Prezes Zarządu Pekabex S.A. zbył 76 800 szt. akcji posiadanych przez Fernik Holdings Limited.

24. Działalność zaniechana

W okresie 9 miesięcy do 30 września 2025 roku Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

25. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego*			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**	1 552	2 294	3 255
Pozostałe świadczenia	61	64	86
Razem	1 554	2 358	3 341

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

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

Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	488	65	60	2	2	2
Poz. podmiotów powiązanych	1	9	1	-	28	-
Razem	489	73	61	2	30	2

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

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

Spółka zależna od Emitenta – Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. posiada pożyczkę od jednostki powiązanej Origin Gdynia 1 Sp. z o.o. otrzymaną na warunkach rynkowych o wartości bilansowej na 30 września 2025 roku 4 800 tys. zł. Wartość pożyczki na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 4 131 tys. zł.

Spółka zależna od Emitenta – Hansen Home Sp. z o.o. posiada pożyczkę od drugiego udziałowca otrzymaną na warunkach rynkowych o wartości bilansowej na 30 września 2025 roku 22 tys. zł. Wartość pożyczki na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 15 tys. zł.

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

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	1 939	2 309	3 304	550	960	697
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	297	698	1 021	10	19	63
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście*	4 862	5 052	8 716	606	473	404
Pozostałych podmiotów powiązanych	55	26	123	17	28	18
Razem	7 154	8 085	13 164	1 182	1 480	1 182

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

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

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

26. 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 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024
Przychody z usług budowlanych początkowo ustalone w umowie	3 269 302	2 744 020	2 961 578
Zmiana przychodów z umowy	211 024	93 728	117 132
łączna kwota przychodów z umowy	3 480 326	2 837 748	3 078 710
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	2 165 980	1 558 605	1 782 051
Koszty pozostające do realizacji umowy	1 212 141	1 146 210	1 163 347
Szacunkowe łączne koszty umowy	3 378 121	2 704 816	2 945 398
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	102 205	132 932	133 311
Zyski	175 645	173 928	186 667
Straty (-)	(73 440)	(40 996)	(53 355)

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

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

	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	2 165 980	1 558 605	1 782 051
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	116 059	111 678	120 874
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(70 987)	(32 358)	(47 587)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	2 211 052	1 637 926	1 855 337
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	2 026 759	1 509 421	1 790 550
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	184 293	128 504	64 787
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	204 433	174 593	99 795
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	20 140	46 088	35 008

Pozycja aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną zawiera również aktywa z tytułu umów zawartych przez spółkę prawa niemieckiego, które na dzień bilansowy 30 września 2025 wyniosły 33 681 tys. zł (21 898 tys. zł na dzień 31 grudnia 2024 roku). Specyfiką rynku niemieckiego w zakresie kontraktów budowlanych jest, między innymi, brak fakturowania do momentu zakończenia realizacji kontraktu. Aktywa z tytułu usługi budowlanej podlegają sukcesywnemu fakturowaniu.

Dodatkowo, w pozycji aktywa z tytułu umów budowlanych Grupa prezentuje te część magazynu wyrobów gotowych, która dotyczy wycenianych kontraktów budowlanych. Wartość zapasów ujęta w tej pozycji na dzień 30 września 2025 roku (łącznie z uwzględnieniem spółki prawa niemieckiego) wyniosła 35 890 tys. zł natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku 47 875 tys. zł.

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obarczone pewnym stopniem niepewności, co szczegółowo zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2024 roku.

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

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

28. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut

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

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

	kurs EUR obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs EUR w okresie*
30 września 2025	4,2692	4,2365
30 września 2024	4,2791	4,3022
31 grudnia 2024	4,2730	4,3042

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

	kurs SEK obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs SEK w okresie*
30 września 2025	0,3858	0,3825
30 września 2024	0,3789	0,3769
31 grudnia 2024	0,3731	0,3762

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

29. Pozostałe informacje i ujawnienia

29.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024
Amortyzacja	22 420	23 159	30 949
Świadczenia pracownicze	196 293	155 806	241 513
Zużycie materiałów i energii	402 193	346 491	499 798
Usługi obce	803 748	662 600	841 208
Podatki i opłaty	9 405	8 301	12 453
Pozostałe koszty rodzajowe	13 920	14 549	25 642
Koszty według rodzaju razem	1 447 978	1 210 906	1 651 564
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 428	4 571	3 884
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(2 323)	-26 639	30 045
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	-1 528
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz ogólnego zarządu	1 448 084	1 188 838	1 683 965

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

Po dniu 30 września 2025 roku zdarzeniami, które mogą w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy, a nie wymagały ujęcia w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień sprawozdawczy było zawarcie i ewentualne zmiany znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy, które zostały opisane w nocie 3.2.

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

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA

Wybrane jednostkowe dane finansowe	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	24 789	25 277	33 779	5 851	5 875	7 848
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 176	11 412	17 156	3 110	2 653	3 986
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 176	87 847	93 987	9 719	20 419	21 836
Zysk (strata) netto	37 723	85 026	89 945	8 904	19 764	20 897
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	37 723	85 026	89 945	8 904	19 764	20 897
Zysk na akcję (PLN)	1,52	3,42	3,62	0,36	0,80	0,84
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,52	3,42	3,62	0,36	0,80	0,84
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2365	4,3022	4,3042
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 397	9 710	13 407	2 454	2 257	3 115
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(21 717)	24 466	99 864	(5 126)	5 687	23 202
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(10 602)	(33 139)	(74 480)	(2 503)	(7 703)	(17 304)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(21 922)	1 037	38 791	(5 175)	241	9 013
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2365	4,3022	4,3042
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	467 879	474 120	441 032	109 594	110 799	103 214
Zobowiązania długoterminowe	70 886	54 961	39 987	16 604	12 844	9 358
Zobowiązania krótkoterminowe	27 804	88 144	65 196	6 513	20 599	15 258
Kapitał własny	369 188	331 014	335 849	86 477	77 356	78 598
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	369 188	331 014	335 849	86 477	77 356	78 598
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2692	4,2791	4,2730

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A.

AKTYWA	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	12 286	12 286
Wartości niematerialne	19	35
Rzeczowe aktywa trwałe	33 360	35 843
Nieruchomości inwestycyjne	139 600	141 092
Inwestycje w jednostkach zależnych	79 449	71 666
Należności i pożyczki	118 159	98 899
Pochodne instrumenty finansowe	269	488
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	10 514	9 848
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	126	179
Aktywa trwałe	393 781	370 336
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37 698	14 395
Pożyczki	16 233	14 238
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	583	557
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 376	40 298
Aktywa obrotowe	74 097	70 696
Aktywa razem	467 879	441 032

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

PASYWA	30.09.2025	31.12.2024
Kapitał własny		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		
Kapitał podstawowy	24 827	24 827
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	247 634	162 073
Zyski zatrzymane	71 482	123 704
Kapitał własny	369 188	335 849
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	50 857	21 112
Zobowiązania leasingowe	52	565
Pozostałe zobowiązania	26	28
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 952	18 282
Zobowiązania długoterminowe	70 886	39 987
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 892	8 828
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	352	1 594
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17 515	53 413
Zobowiązania leasingowe	494	804
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	171	265
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	380	292
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	1
Zobowiązania krótkoterminowe	27 804	65 196
Zobowiązania razem	98 691	105 183
Pasywa razem	467 879	441 032

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2025	od 01.07 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	8 311	8 492	24 789	25 277
Przychody ze sprzedaży usług	8 311	8 492	24 789	25 157
Koszt własny sprzedaży	3 701	3 182	10 987	9 322
Koszt sprzedanych usług	3 701	3 182	10 987	9 212
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 609	5 310	13 802	15 955
Koszty ogólnego zarządu	1 925	1 541	5 125	5 289
Pozostałe przychody operacyjne	21	871	4 776	955
Pozostałe koszty operacyjne	-	209	277	209
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 704	4 430	13 176	11 412
Przychody finansowe	2 874	3 710	31 580	83 530
Koszty finansowe	1 091	1 720	3 580	7 095
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 487	6 420	41 176	87 847
Podatek dochodowy	809	1 165	3 454	2 820
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 677	5 255	37 723	85 026
Pozostałe całkowite dochody				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(27)	(240)	(163)	(319)
Całkowite dochody	3 651	5 015	37 559	84 707
Całkowite dochody przypadające:				
akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 651	5 015	37 559	84 707
podmiotom niekontrolującym				

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PEKABEX S.A.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025 roku	24 827	25 245	162 073	123 704	335 849
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 30.09.2025 roku					
Zmiany w strukturze związane z połączeniem	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(4 221)	(4 221)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	85 724	(85 724)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	85 724	(89 945)	(4 221)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku	-	-	-	37 723	37 723
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku	-	-	(163)	-	(163)
Razem całkowite dochody	-	-	(163)	37 723	37 560
Saldo na dzień 30.09.2025 roku	24 827	25 245	247 634	71 482	369 188

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2025	od 01.07 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 487	6 420	41 176	87 847
Korekty:				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 896	1 886	5 723	5 276
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	6	55	17	187
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	(14)	7	18	21
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat	(245)	-	(666)	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	70	(564)	(39)	473
Koszty odsetek	1 089	2 273	3 668	6 788
Przychody z odsetek i dywidend	(2 533)	(3 505)	(30 473)	(83 255)
Inne korekty	-	(734)	-	(5 772)
Korekty razem	267	(582)	(21 752)	(76 284)
Zmiana stanu zapasów	-	-	-	110
Zmiana stanu należności	(2 219)	(4 284)	(1 903)	1 519
Zmiana stanu zobowiązań	(694)	(509)	(4 252)	(2 546)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	810	280	114	642
Zmiany w kapitale obrotowym	(2 103)	(4 513)	(6 040)	(276)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	(1)	-	(2)
Zapłacony podatek dochodowy	(507)	(545)	(2 987)	(1 575)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 144	779	10 397	9 710
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(25)	-	(44)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(749)	(349)	(1 297)	(312)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(18)	671	(451)	(1 312)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	5	(107)	(7 783)	(222)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	2 900	730	12 134	13 921
Pożyczki udzielone	(7 875)	(13 460)	(25 920)	(26 510)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(2 576)	-	(3 388)
Otrzymane odsetki	-	97	-	97
Otrzymane dywidendy	1 600	1 000	1 600	42 239
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 136)	(14 019)	(21 717)	24 466
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 684	20 251	42 986	24 089
Spłaty kredytów i pożyczek	(3 402)	(2 670)	(8 860)	(40 725)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(359)	(224)	(823)	(387)
Odsetki zapłacone	(1 089)	(1 415)	(3 905)	(5 937)
Dywidendy wypłacone	-	(10 179)	-	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 166)	5 762	(10 602)	(33 139)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 159)	(7 478)	(21 922)	1 037
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	23 534	10 022	40 298	1 507
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	18 376	2 543	18 376	2 543

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 2025 roku.

1. Segmenty operacyjne

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

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

	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024
Usługi		
Przychody z najmu	18 929	19 119
Opłata za znak towarowy	5 859	5 859
Pozostałe	1	299
Przychody ze sprzedaży	24 789	25 277

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

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany w wartości rzeczowych aktywów trwałych w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku przedstawia tabela:

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025 roku	29 284	2 397	1 359	2 803	35 843
Nabycie przez połączenie z jednostką zależną	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	268	-	215	814	1 297
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, itp.)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(3 497)	(174)	(109)	-	(3 780)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025 roku	26 055	2 223	1 464	3 617	33 360
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024 roku	8 981	2 139	841	549	12 509
Nabycie przez połączenie z jednostką zależną	22 015	471	668	734	23 888
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	2 635	27	-	1 520	4 182
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(9)	-	-	(9)
Inne zmiany (rekasyfikacje, itp.)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	(4 347)	(230)	(150)	-	(4 727)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	29 284	2 397	1 359	2 803	35 843

3. Zysk na akcję

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	37 723	85 026	89 945
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,52	3,42	3,62
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,52	3,42	3,62
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	37 723	85 026	89 945
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,52	3,42	3,62
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,52	3,42	3,62

4. Inwestycje w jednostki zależne

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń-wrzesień 2025
Betbygg Sverige AB	14-07-2023	100%	100%	7 734	7 717
Pekabex Jasielska Sp. z o.o.	26-05-2021	100%	100%	1 325	70
Pekabex Construction LTD	09-12-2024	100%	100%	1	1

Wartość inwestycji zmieniła się w związku z następującymi zdarzeniami:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które powodowałyby konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości inwestycji.

5. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Spółka prezentuje nieruchomości wynajmowane innym spółkom w Grupie kapitałowej oraz spółkom spoza Grupy.

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wartość bilansowa netto na początek okresu	141 092	82 389
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	59 258
Nabycie nieruchomości/modernizacja	451	1 870
Amortyzacja (-)	(1 943)	(2 425)
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	139 600	141 092
Wartość bilansowa brutto	160 568	160 117
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(20 968)	(19 025)
Wartość godziwa nieruchomości:	139 600	141 092
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	139 600	141 092
- poziom 3	139 600	141 092

6. 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 2025 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych.

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

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2025		31.12.2024	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki***	134 392	134 392	113 137	113 137
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***	37 698	37 698	14 386	14 386
Pochodne instrumenty finansowe**	-	-	488	488
Papiery dłużne***	11 721	11 721	11 055	11 055
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych ***	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 376	18 376	40 298	40 298
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym***	68 371	68 371	34 340	34 340
Kredyty w rachunku bieżącym***	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe***	-	-	40 184	40 184
Zobowiązania leasingowe***	546	546	1 369	1 369
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***	9 415	9 415	8 697	8 697

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

Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

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

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

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

7. Zobowiązania warunkowe

Spółka na dzień 30 września 2025 roku jest stroną umów poręczenia.

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

Lp	Spółka zobowiązana dla której Pekabex S.A. udzieliła poręczenia	Termin obowiązywania	Wartość poręczenia	Wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wyk. linii gwarancyjnej*
1	Kokoszki Prefabrykacja SA	31.12.2025	550	-	-
2	Kokoszki Prefabrykacja SA	31.12.2028	30 000	3 913	-
3	Kokoszki Prefabrykacja SA	14.03.2032	67 540	25 956	-
4	Kokoszki Prefabrykacja SA	30.09.2027	2 600	593	-
5	Pekabex BET SA	30.06.2029	270 000	23 445	120 343
6	Pekabex BET SA	01.07.2026	881****	-	-
7	Pekabex BET SA	08.12.2028	1 113	-	-
8	Pekabex BET SA	30.09.2027	2 600	670	-
9	Pekabex BET SA	25.11.2038	264 000	-	80 909
10	Pekabex BET SA	30.09.2032	60 000	-	-
11	Pekabex BET S.A. Filial	12.03.2031	731	-	-
12	Pekabex BET S.A. Filial	12.03.2029	731	-	-
13	Pekabex BET S.A. Filial	25.09.2027	1 418****	-	-
14	Pekabex BET S.A. Filial	02.12.2029	266	-	-
15	Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o.	31.12.2027	13 500	12 421	-
16	Pekabex Inwestycje XIII sp z o.o.	**	5 000	-	-
17	BetBygg Sverige AB	31.01.2035	40 000	-	-
18	PGU GmbH i G.	31.01.2035	40 000	-	-
19	Pekabex Jasielska Sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	31.10.2025	2 000	-	-
20	Pekabex Milczańska Sp. z o.o.	31.12.2030	2 414	15 009	-

* Zobowiązanie pozabilansowe

** Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej

*** wartość wyrażona w DKK

**** wartość wyrażona w SEK

8. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Kluczowy personel kierowniczy Spółki to osoby wchodzące w skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

Świadczenia na rzecz kluczowego personelu w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym wyniosły:

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego*			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	992	1 188	1 849
Pozostałe świadczenia	4	4	11
Razem	996	1 192	1 860

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

Spółka nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu pożyczek w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. W trzech kwartałach 2025 roku Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W trzech kwartałach 2024 roku Spółka nie dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo należności z tego tytułu wynosiło 0 zł.

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

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	24 387	23 305	34 469	6 836	1 542	6 636
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	24 387	23 305	34 469	6 836	1 542	6 636

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	915	6 092	9 945	64	1 838	3 689
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 238	260	531	307	40	2 065
Razem	2 153	6 352	10 477	371	1 878	5 754

Niezależnie od powyższych transakcji Spółka wykazała przychód z działalności finansowej w wysokości: 20 000 tys. zł z tytułu uchwalonej dywidendy w trzech kwartałach 2025 roku od spółki zależnej Pekabex Bet S.A., 2 800 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki Pekabex Pref S.A. oraz 200 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.

	30.09.2025		30.09.2024		31.12.2024	
	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem
Pożyczki udzielone:						
Akcjonariusze Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostkom zależnym	22 845	121 391	26 510	106 410	50 074	113 137
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
Razem	22 845	121 391	26 510	106 410	50 074	113 137

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

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

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres trzech kwartałów zakończony 30 września 2025 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 28 listopada 2025 roku.

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

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