



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

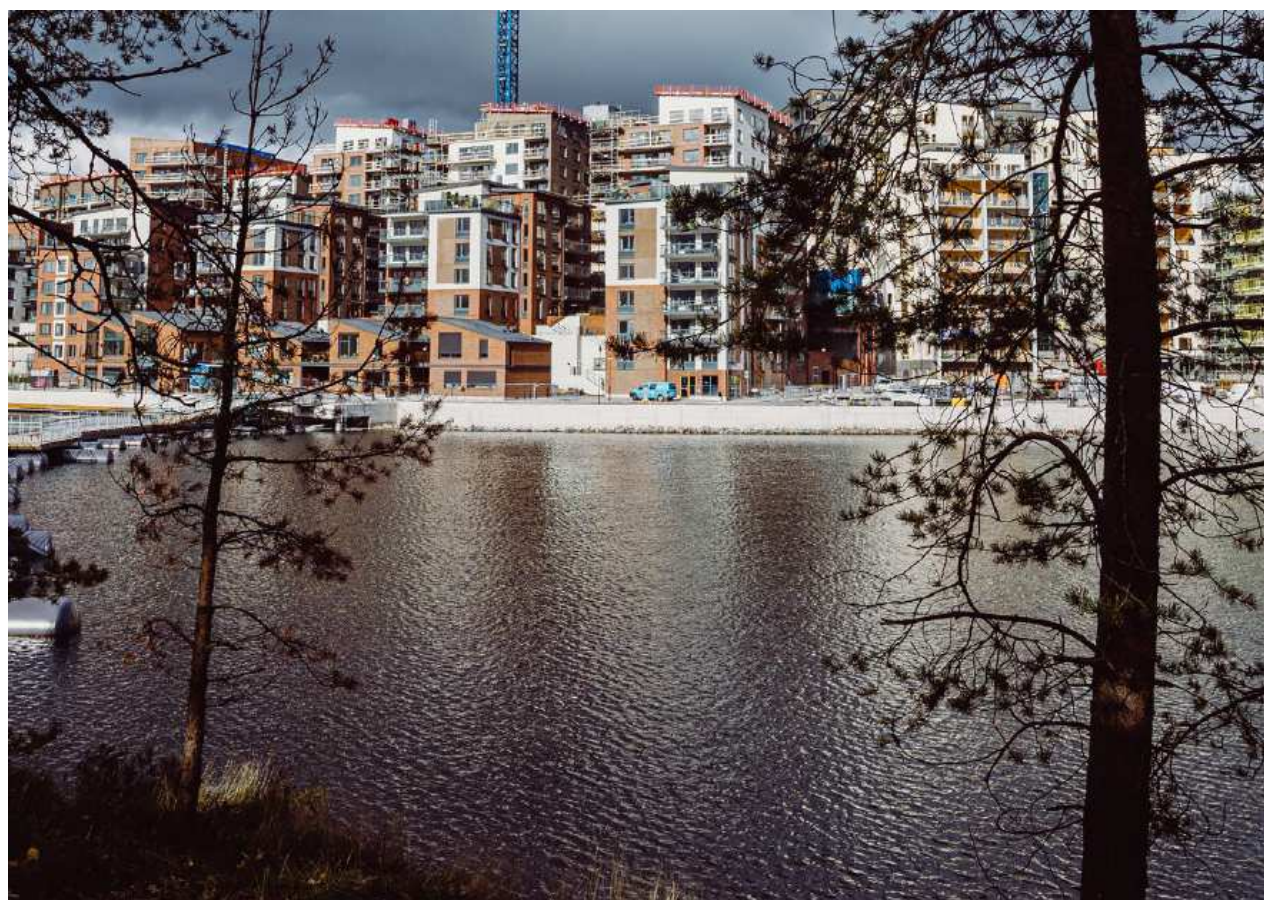
**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2022 ROKU**

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
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	5
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (Zł).....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	11
KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX S.A.	57
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A.	57
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A.	59
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW PEKABEX S.A.	59
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PEKABEX S.A.	60
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.	61
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PEKABEX S.A.	63
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....	68



Odlętle Tollare Marina w Sztokholmie, Szwecja

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	25 239	17 331	25 239
Wartości niematerialne	2 648	2 358	3 067
Rzeczowe aktywa trwałe	391 614	392 037	392 129
Nieruchomości inwestycyjne	25 333	8 081	25 304
Inwestycje w jednostkach zależnych	2 171	505	569
Należności i pożyczki	895	2 756	1 636
Pochodne instrumenty finansowe	4 983	-	2 209
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 689	3 240	2 657
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Aktywa trwałe	455 571	426 308	452 810
Aktywa obrotowe			
Zapasy	182 084	171 907	176 146
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	202 070	41 582	132 446
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	430 943	234 293	339 494
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	62	2 768	1 997
Pożyczki	-	1 537	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	419	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 185	3 811	2 798
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	78 513	89 227	114 648
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe	899 857	545 545	767 529
Aktywa razem	1 355 428	971 853	1 220 339

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	24 826	24 826	24 826
Akcje własne (-)	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	2 485	(3 893)	38
Zyski zatrzymane	343 111	314 918	330 433
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	395 667	361 096	380 542
Udziały mniejszości niedające kontroli	31 094	16 451	25 080
Kapitał własny	426 761	377 546	405 622
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	140 553	121 477	138 243
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	13 522	13 568	13 522
Leasing	14 528	16 821	16 130
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	29 972	22 408	28 129
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 119	13 716	12 817
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 162	961	1 162
Pozostałe rezerwy długoterminowe	15	-	15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	207 872	188 952	210 018
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	30 709	53 248	13 689
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	471 198	244 645	448 767
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	10 537	5 627	5 630
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	138 659	41 935	72 051
Leasing	9 135	8 740	9 010
Pochodne instrumenty finansowe	2 680	4 761	2 486
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31 107	27 433	27 860
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	26 743	18 938	25 177
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29	29	29
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	720 795	405 356	604 699
Zobowiązania razem	928 667	594 308	814 717
Pasywa razem	1 355 428	971 853	1 220 339

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	412 452	246 164	1 504 862
Koszt własny sprzedaży	353 173	199 629	1 310 733
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	59 278	46 535	194 129
Koszty sprzedaży	25 063	16 726	84 723
Koszty ogólnego zarządu	14 331	11 429	52 657
Pozostałe przychody operacyjne	464	893	4 888
Pozostałe koszty operacyjne	289	191	3 870
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 059	19 082	57 767
Przychody finansowe	75	234	530
Koszty finansowe	3 508	1 962	9 020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 627	17 354	49 277
Podatek dochodowy	3 999	3 204	8 636
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	12 628	14 150	40 641

Działalność zaniechana

Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej

Zysk (strata) netto	12 628	14 150	40 641
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	12 667	14 585	40 291
– podmiotom niekontrolującym	(39)	(435)	350

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
z działalności kontynuowanej			
– podstawowy	0,51	0,59	1,62
– rozwodniony	0,51	0,59	1,62
z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
– podstawowy	0,51	0,59	1,62
– rozwodniony	0,51	0,59	1,62

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Zysk (strata) netto	12 628	14 150	40 641
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego			
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego			-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych			-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	1 954	787	5 662
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	525	883	(73)
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	2 479	1 670	5 589
Całkowite dochody	15 178	15 819	46 230
Całkowite dochody przypadające:			
akcjonariuszom podmiotu dominującego	15 206	16 254	45 880
podmiotom niekontrolującym	(28)	(435)	350

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 01.01.2022 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	26	330 445	380 542	25 080	405 622
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	6 054	6 054
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku	-	-	-	-	12 667	12 667	(39)	12 628
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku	-	-	-	2 457	-	2 457	-	2 457
Razem całkowite dochody	-	-	-	2 459	12 667	15 124	(39)	15 085
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	2 457	12 667	15 124	6 015	21 139
Saldo na dzień 31.03.2022 roku	24 826	-	25 245	2 457	343 112	395 666	31 095	426 761

	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 01.01.2021 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	(5 563)	300 333	344 841	16 880	361 721
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku	-	-	-	-	14 585	14 585	(429)	14 156
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku	-	-	-	1 670	-	1 670	-	1 670
Razem całkowite dochody	-	-	-	1 670	14 585	16 255	(429)	15 826
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	1 670	14 585	16 255	(429)	15 826
Saldo na dzień 31.03.2021 roku	24 826	-	25 245	(3 893)	314 918	361 096	16 451	377 547

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały mniejszości nieudające kontrolę	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2021 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	(5 563)	300 333	344 841	16 880	361 721
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2021 roku								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	7 850	7 850
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)		(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku	-	-	-	-	40 291	40 291	350	40 641
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku	-	-	-	5 589	-	5 589	-	5 589
Razem całkowite dochody	-	-	-	5 589	40 291	45 880	350	46 230
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	5 589	30 112	35 701	8 200	43 901
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	24 826	-	25 245	26	330 445	380 542	25 080	405 622

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 627	17 354	49 277
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	6 713	6 729	26 725
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	(304)	(200)	545
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	374	7	596
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	415	368	410
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	255	589	54
Koszty odsetek	3 483	1 420	7 133
Przychody z odsetek i dywidend	-	84	-
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-	-
Zysk na okazijnym nabyciu spółki zależnej	-	-	-
Inne korekty	-	-	2 961
Korekty razem	10 936	8 997	38 424
Zmiana stanu zapasów	(5 938)	(49 915)	(53 817)
Zmiana stanu należności	(90 566)	(19 181)	(108 594)
Zmiana stanu zobowiązań	27 520	46 098	257 767
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1 854)	(6 759)	1 125
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(52 605)	7 334	(123 088)
Zmiany w kapitale obrotowym	(123 442)	(22 424)	(26 608)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(5)	(1)	(39)
Zapłacony podatek dochodowy	(2 551)	(4 972)	(9 321)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(98 435)	(1 046)	51 733

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(175)	(162)	(2 079)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(3 199)	(5 208)	(17 518)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13	64	229
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 138)	-	(25 442)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(1 602)	(356)	(405)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 101)	(5 662)	(45 214)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	6 049
Nabycie akcji własnych	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	6 050	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	40 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	75 832	4 624	20 517
Spłaty kredytów i pożyczek	(8 159)	(10 059)	(33 881)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 675)	(2 066)	(12 219)
Odsetki zapłacone	(2 647)	(1 378)	(6 955)
Dywidendy wypłacone	-	-	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	68 401	(8 879)	3 332
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(36 135)	(15 587)	9 851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	114 648	104 813	104 797
Zmiana stanu z tytułu nabycia jednostek	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	78 513	89 227	114 648

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

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

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

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

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

1.2. Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

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

1.3. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka dominująca i spółki zależne. W jej skład na dzień 31 marca 2022 roku wchodziły następujące spółki:

Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Udział w kapitale 31.03.2022	Udział w kapitale 31.03.2021	Udział w kapitale 31.12.2021
Pekabex Bet S.A.	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	100%	100%	100%
- Pekabex Bet S.A. – oddział Szwecja	Realizacja kontraktów	n/d	n/d	n/d
Pekabex Pref S.A.	Usługi produkcyjne i budowlane, księgowe, administracyjne, kadrowo-płacowe, informatyczne, projektowe oraz logistyczne	100%	100%	100%
- Pekabex Pref S.A. – oddział Niemcy	Usługi produkcyjne	n/d	n/d	n/d
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	Wynajem maszyn i urządzeń, świadczenie usług IT oraz usług produkcyjnych dla spółek z Grupy	100%	100%	100%
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy; produkcja	100%	100%	100%
Pekabex Inwestycje II S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy	100%	100%	100%
G + M GmbH	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń dla FTO	76%	76%	76%
FTO Fertigteilewerk Obermain GmbH	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	76%	76%	76%
Pekabex Development sp. z o.o.	Koordynacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
Pekabex Casa Fiore sp. o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	75%	100%	75%
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	Komandytariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100%	100%	100%
Pekabex Casa Baia sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100%	100%	100%
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	100%
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	80%	100%	80%
Pekabex Inwestycje X sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%	n/d
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa	Realizacja projektów deweloperskich	55%*	55%*	55%*
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	51%*	51%*	51%*
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.*	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
P.Homes Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowy prefabrykowanych domów modułowych	100 %	n/d	100 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	Realizacja projektów inwestycyjnych	100%	100%	n/d
Falkenseer Garten FEA GmbH	Realizacja projektów deweloperskich	100 %	n/d	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	Działalność w zakresie oprogramowania i specjalistycznego projektowania	52%	n/d	n/d
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	Działalność badawczo-rozwojowa	50%	n/d	n/d

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

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

Nazwa spółki zależnej	Data rejestracji w KRS	Udział Grupy w kapitale	Siedziba spółki
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	2021-06-02	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	2015-11-20	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	2021-06-29	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	2021-06-30	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	2021-09-08	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o S.K.A	2013-11-26	100 %	Poznań
P.Homes Sp. z o.o.	2021-10-08	100 %	Poznań
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	2021-06-02	100 %	Mszczonów
Falkenseer Garten FEA GmbH	2021-08-30	100 %	Köln
Prefabcad Sp. z o.o.	2021-12-28	52 %	Poznań
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	2022-03-15	50 %	Poznań

Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Z dniem 19 stycznia 2022 roku Emitent zawarł umowy nabycia 52 udziałów w spółce Prefabcad Sp. z o.o. za łączną wartość 1 000 tys. zł i objął tym samym 52% udziałów w spółce. Podstawowym przedmiotem działalności spółki Prefabcad jest dostarczanie rozwiązań technologicznych w zakresie narzędzi informatycznych i oprogramowania do projektowania konstrukcji prefabrykowanych. Inwestycja ma na celu rozwój posiadanych przez Grupę Pekabex narzędzi informatycznych jak również stworzenie innowacyjnych rozwiązań w zakresie projektowania konstrukcji prefabrykowanych.

W pierwszym kwartale 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej weszła także nowo powstała spółka Rebuild Construction Automation sp. z o.o. w której Pekabex S.A. [„RCA”] objął 50% udziałów. Spółka RCA powstała w ramach realizacji obranej przez Zarząd strategii w zakresie podejmowania działań zmierzających do automatyzacji procesów produkcji w Grupie Pekabex. W ramach tych działań Zarząd Emitenta podjął współpracę ze spółką Rebuild sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, z którą objął udziały w spółce Rebuild Construction Automation sp. z o.o., która będzie zajmować się projektowaniem i produkcją maszyn na potrzeby produkcji elementów prefabrykowanych z betonu oraz budownictwa z wykorzystaniem takich elementów.

W ocenie Zarządu szeroko pojęta informatyzacja i automatyzacja wpisuje się w ogólnosiwiatowy trend i powinna docelowo przynieść Grupie Pekabex wymierne korzyści, w szczególności zwiększyć efektywność i zmniejszyć koszty. Proces automatyzacji przebiegać będzie stopniowo i będzie polegał nie tylko na zakupie maszyn od działających obecnie na rynku producentów ale również na próbie samodzielnego projektowania i produkcji prototypów niektórych maszyn i urządzeń. Zarząd uważa, że współpraca ze spółkami Rebuild sp. z o.o. oraz Prefabcad Sp. z o.o. stwarza szansę na wsparcie strategicznego pola rozwoju Grupy Pekabex jakim jest automatyzacja i digitalizacja procesów.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszy raport kwartalny zawiera śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. oraz śródroczne jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Pekabex S.A. i obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku oraz dane porównawcze. Sporządzony został zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego. Prezentowany raport kwartalny nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejszy raport kwartalny należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2021.

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

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

2.2. Zasady rachunkowości

W śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupa stosowała te same zasady rachunkowości i metody obliczeniowe jak w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2022 roku:

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

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

Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż (a nie wpływać na wartość środka trwałego). Testowanie środka trwałego jest elementem jego kosztu. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ do tej pory nie zidentyfikowała umów rodzących obciążenia.

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2022 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

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

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

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandardyzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją. szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: „Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny”. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana MSSF 16 „Leasing”

W 2020 roku Rada opublikowała uproszczenia dla leasingobiorców otrzymujących ulgi ze względu na pandemię COVID-19. Jednym z warunków było by ulgi dotyczyły tylko płatności zapadających do końca czerwca 2021 roku. Teraz przesunięto ten termin na czerwiec 2022 roku. Grupa nie planuje skorzystać z uproszczenia. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania.

Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego. Grupa nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje. Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o szacunkach i założeniach, stosowanych podczas sporządzania niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

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

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

3.1. Wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2022 roku

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

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021	zmiana % 31.03.2022 vs 31.03.2021	Zmiana wartościowa 31.03.2022 vs 31.03.2021
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	20 059	19 082	57 767	5,12%	978
EBITDA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	26 772	25 811	84 492	3,72%	961
Wskaźniki rentowności:					
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	2,83%	6,06%	3,33%		
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	8,99%	15,61%	9,93%		
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	3,06%	5,75%	2,70%		
Wskaźniki płynności:					
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,25	1,35	1,27		
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,46	1,64	1,50		
Pozostałe istotne:					
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	224 362	99 746	120 786		
EBITDA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	85 453	95 060	84 492		
Wskaźnik długu netto do EBITDA LTM <i>(Długu netto / EBITDA LTM)</i>	2,63	1,05	1,43		
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,31	0,39	0,33		

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

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	zmiana % do 31.03.2021	zmiana wartościowa do 31.03.2021
Przychody ze sprzedaży	412 452	246 164	67,55%	166 288
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	20 059	19 082	5,12%	977
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (%)	4,86%	7,75%	spadek o 2,89 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 627	17 354	(4,19%)	(727)
Zysk (strata) netto	12 628	14 150	(10,76%)	(1 522)
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	3,06%	5,75%	spadek o 2,69 p.p.	-
EBITDA	26 772	25 811	3,72%	961
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	6,49%	10,49%	spadek o 4,00 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane

	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.12.2021	zmiana wartościowa do 31.03.2021	zmiana % do 31.03.2021	zmiana wartościowa do 31.12.2021	zmiana % do 31.12.2021
Aktywa	1 355 428	971 853	1 220 339	383 574	39,47%	135 089	11,07%
Aktywa obrotowe	899 857	545 545	767 529	354 311	64,95%	132 327	17,24%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	78 513	89 227	114 648	(10 714)	(12,01%)	(36 136)	(31,52%)
Aktywa trwałe	455 571	426 308	452 809	29 263	6,86%	2 762	0,61%
Zobowiązania długoterminowe	207 872	188 952	210 018	18 920	10,01%	-2 146	-1,02%
Zobowiązania krótkoterminowe	720 795	405 356	604 699	315 439	77,82%	116 096	19,20%
Kapitał własny	426 761	377 546	405 622	49 216	13,04%	21 140	5,21%

Wielkość produkcji w zakładach Grupy w okresie styczeń – marzec w latach 2018 - 2022	01- 03.2018	01-03.2019	01- 03.2020	01- 03.2021	01- 03.2022
Wielkość produkcji w tys. m ³	47 853,8	28 425,8	45 902,6	56 737,3	68 361,6

Produkcja zrealizowana od stycznia do marca 2022 roku wyniosła rekordowe 68 361,6 m³ podczas gdy w analogicznym okresie 2021 roku wyniosła 56 737,3 m³.

Przychody ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2022 roku wyniosły 412 452 tys. zł i były wyższe o 67,55% w porównaniu do pierwszego kwartału 2021 roku. Wzrost przychodów wypracowany został głównie w segmencie realizacji kontraktów – prefabrykacji (wzrost o 128 917 tys. zł) i związany był ze zwiększonym wykorzystaniem dotychczasowych mocy produkcyjnych Grupy. Wzrost sprzedaży w segmencie realizacja kontraktów – usługi budowlane (43 314 tys. zł) związany jest ze wzrostem skali działalności Grupy. Wynik EBITDA za 3 miesiące 2022 roku wyniósł 26 772 tys. zł i był wyższy o 961 tys. zł (3,72%) od wyniku EBITDA osiągniętego za 3 miesiące 2021 roku. Jednocześnie rentowność działalności Grupy, w tym na poziomie EBITDA, spadła o 4 p.p. Na wyniki Grupy kapitałowej osiągnięty w pierwszym kwartale 2022 wpływ miały czynniki omówione poniżej.

Koszty materiałów

Zawirowania geopolityczne poskutkowały skokiem cen niemal wszystkich surowców i materiałów, było to zauważalne zwłaszcza w przypadku spektakularnych wzrostów cen stali. W ciągu 2 tygodni od wybuchu wojny na Ukrainie ceny wyrobów stalowych osiągnęły niespotykane wcześniej maksima. Największy wzrost zanotowały kształtowniki gięte na zimno, których cena z tygodnia na tydzień podskoczyła o 74%. O ponad 50% więcej wzrosła cena blachy HRC o (228% r/r), o 40% za pręty żebrowane (195% r/r) i o 32% za profile (211% r/r). Ceny prętów żebrowanych zdrożały o ok. 50. Wzrost cen miał związek głównie z przerwaniem łańcuchów dostaw ze wschodu spowodowanym działaniami wojennymi, co przełożyło się na mniejszą dostępność złomu i wsadu do pieców hutniczych w postaci rudy żelaza. Ograniczona podaż przy dużym popycie i panice na rynkach wywindowało ceny do poziomów dotąd nieznanych. Wzrost cen na materiały hutnicze na poziomie 70-100 proc mocno wstrząsnął także krajowym rynkiem budowlanym. Prawie połowa polskiego zapotrzebowania na ten materiał pochodziła z Ukrainy, Białorusi, Rosji oraz Mołdawii. Hurtownie stalowe w pierwszych dwóch tygodniach wojny w Ukrainie wstrzymały sprzedaż a po jej wznowieniu ograniczyły podaż, co musiało mieć przełożenie na wysokie cen na rynku.

Grupa realizuje kontrakty w perspektywie krótkookresowej, więc jest w stanie szybko reagować i w dość krótkim czasie przełożyć zwiększone koszty materiałów bezpośrednio na wyceny sporządzane dla klientów. Produkty Grupy zyskują także w zakresie konkurencyjności cenowej, ponieważ koszt stali na koszt metra sześciennego elementu prefabrykowanego jest znacznie niższy niż w konstrukcjach wykonanych ze stali.

Rok 2022 przyniósł kolejne podwyżki cen wełny mineralnej oraz styropianu. Należy się także spodziewać, że stabilne przez ostatnie kilka miesięcy ceny płyty izolacyjnej PIR będą również szły w górę. Jest to związane z szybko rosnącą inflacją, osłabieniem waluty, dynamicznym wzrostem cen energii, gazu i paliw oraz wzrostem cen surowca.

Kraje Unii Europejskiej importują ok. 80% drewna wykorzystywanego na rynku wewnętrznym. Utrudnienia związane z logistyką dostaw z Chin oraz wprowadzonymi przepisami dotyczącymi nowych taryf celnych na towary z Rosji i Białorusi spowodowały drastyczny wzrost cen sklejk (materiał głównie używany do budowy form) i drewna (materiał głównie używany do transportu elementów) na rynkach unijnych. Na przełomie trzeciego i czwartego kwartału 2021 roku cena sklejki zaczęła spadać by osiągnąć cenę ok. 8 – 10% poniżej swego maksimum, było to związane ze zwiększeniem podaży przez Chiny. Jednakże, w I kwartale 2022

roku ceny sklejk znowu wróciły do swojego maksimum z 2021 roku, co było spowodowane z ograniczeniem dostaw z Rosji i wzrostem cen transportu.

W roku 2021 ceny kruszyw były stabilne w porównaniu do innych komponentów używanych przez Grupę. W kruszywach mogliśmy zaobserwować tylko kilku procentowe wzrosty z uwagi na wyższe koszty logistyczne oraz zwiększony popyt spowodowany większą liczbą realizowanych w kraju projektów infrastrukturalnych. Pierwszy kwartał 2022 roku przyniósł podwyżki cen kruszyw spowodowane drastycznym wzrostem kosztów transportu będących wynikiem wzrostu cen paliw oraz rosnącym popytem na rynku.

W zakresie cen kolejnego istotnego materiału dla Grupy – cementu – sytuacja na rynku w roku 2021 była niestabilna z uwagi na liczne awarie w cementowniach, które miały związek ze zwiększoną produkcją tego surowca. Dochodziło do sytuacji gdzie cement był reglamentowany i jego dostępność była mocno organiczna. W celu zachowania ciągłości dostaw Grupa Pekabex podpisała 4 umowy na dostawy z 4 różnych źródeł. Grupa dzięki dywersyfikacji dostawców poradziła sobie z tym problemem i była w stanie zapewnić 100% dostaw niezbędnych do produkcji. Na rynku cementu ceny wrosły o ok. 15-20% jednak dla Grupy były stabilne do końca roku. Ze względu na wysoką (na granicy wydajności) produkcję cementowni, wzrost kosztów energii i paliw, występujące awarie i nadal ograniczoną podaż – Grupa spodziewa się dalszego wzrostu cen cementu, nawet o 30% do końca 2022 roku. Oczekiwania wzrostu cen występują mimo tego że cementownie deklarują większą stabilizację w zakresie produkcji zapewniając, że poczyniły stosowne modernizacje swoich zakładów by zapewnić nieprzerwalność produkcji.

Zamówienia części materiałów i surowców opierają się na terminowych umowach, które ograniczają w pewnym stopniu ryzyko nagłego wzrostu cen oraz umożliwiają zabezpieczenie płynności dostaw. Jednak dynamiczna sytuacja rynkowa i ograniczenia w podaży surowców

i materiałów, spowodowały, że dostawcy są niechętni do zawierania umów długoterminowych na kolejne okresy. Wyjściem z sytuacji jest zastosowanie w umowach z dostawcami zapisów o indeksacji kluczowych czynników cenotwórczych.

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

Koszty robocizny

Grupa doświadcza również rosnącej presji na wzrost wynagrodzeń pracowników. Ze względu na silne wzrosty produkcji odnotowywane w 2021 roku w sektorze budowlanym i w innych sektorach, istotnie rosną koszty pracowników przy jednoczesnym ograniczeniu ich dostępności. Negatywny wpływ na dostępność pracowników miała również trwająca pandemia i ograniczenia międzynarodowe w przemieszczaniu się, w tym obowiązkowe kwarantanny, badania, etc. oraz odpływ pracowników z Ukrainy w wyniku wojny w Ukrainie. W pierwszym kwartale 2022 roku wzrosły również znacznie oczekiwania płacowe pracowników w związku z rosnącą inflacją.

Koszty podwykonawców

Niepewność na rynku inwestycji, ograniczona aktywność inwestorów i ograniczona podaż nowych tematów nie spowodowała obniżki cen usług podwykonawców. Czynniki powodujące wzrost cen, w tym w szczególności dynamiczny wzrost cen surowców i materiałów, odpływ pracowników z Ukrainy, rosnące koszty paliw oraz presja płacowa związana między innymi z inflacją były znacznie silniejsze i spowodowały znaczący wzrost cen usług podwykonawców. Ograniczenia w zakresie dostępu do materiałów i surowców przełożyły się na istotną niepewność dostaw kluczowych zakresów robót i płynności ich realizacji. Grupa spodziewa się stabilizacji w 3 kwartale oraz nieznacznej korekty cen w 4 kwartale 2022 roku.

Koszty logistyczne

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

Perspektywa na kolejne kwartały

Zarząd podziela pogląd niektórych ekonomistów prognozujących wyhamowanie wzrostu w budownictwie z powodu sytuacji geopolitycznej związanej z wojną w Ukrainie, która może mieć znaczący, negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budowlany. Wystąpiła ograniczona dostępność do niektórych surowców i materiałów a także wydłużone terminy dostaw spowodowane zakłóceniami w globalnym przepływie towarów wywołanym niestabilnością sytuacji geopolitycznej. Da się zauważyć rysujące się już tendencje recesyjne. Silna inflacja daje się we znaki konsumentom i inwestorom.

Koszty realizacji inwestycji znacznie wzrosną, co może spowodować niższą skłonność inwestorów do ich podejmowania lub spowodować ich odsunięcie w czasie.

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

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

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

Na dzień 31 marca 2022 aktywa Grupy wynosiły 1 355 428 tys. zł i były wyższe o 135 089 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku. Zwiększona wartość aktywów ogółem jest głównie spowodowana wzrostem skali działalności a w konsekwencji aktywów obrotowych, które na koniec marca 2022 roku wynosiły 899 857 tys. zł, co stanowi wartość wyższą o 132 327 tys. zł od wartości aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Główne przyczyny wzrostu to zwiększenie stanu należności. Należności z tytułu umów o usługę budowlaną i z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, na dzień 31 marca 2022 roku były wyższe o 161 073 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2021 roku.

W tym samym czasie poziom gotówki uległ zmniejszeniu o 31,52%; na koniec grudnia 2021 roku Grupa posiadała na kontach 114 648 tys. zł, co stanowiło spadek o 36 136 tys. zł w stosunku do końca marca 2022 roku co jest konsekwencją dużego zapotrzebowania na kapitał obrotowy w Grupie Kapitałowej.

Jednocześnie co do zasady pierwszy kwartał jest dla Grupy okresem dużego zapotrzebowania na kapitał obrotowy ze względu na sezonowość rynku budowlanego.

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

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółki z Grupy Pekabex zawarły w pierwszym kwartale 2022 roku tj. do dnia 31 marca 2022 roku oraz od dnia 1 kwietnia 2022 roku do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.



Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
21 stycznia 2022	Lech Fabrics sp. z o.o. sp. k.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowej z częściami socjalno-biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, która będzie realizowana w Kostrzynie	4%	EUR
21 lutego 2022	Skanska Sverige AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja, dostawa, montaż elementów prefabrykowanych w ramach inwestycji o nazwie Malmö Citadellsgymnasium, zlokalizowanej w Malmö, w Szwecji	2%	PLN
18 marca 2022	CTP Invest Poland sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie "pod-klucz" budynków magazynowych wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynków magazynowych z dopuszczalną funkcją produkcji nieuciążliwej, z pomieszczeniami socjalno-biurowymi parterowymi, pomieszczeniami technicznymi, budynkiem warty, oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Iłowa	25%	PLN
18 marca 2022	CTP Invest Poland sp. z o.o.	Przedmiot umowy jest kompleksowe wykonanie "pod-klucz" wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku magazynowego z dopuszczalną funkcją produkcji nieuciążliwej o pow. ok. 31 482,81m ² z pomieszczeniami socjalno-biurowymi wraz z budynkiem warty, budynkiem pompowni pożarowej ze zbiornikiem wody przeciwpożarowej, budynkiem stacji trafo, oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Kobyłka	7%	PLN
7 kwietnia 2022	Anton Rohr sp. z o.o. Transport Międzynarodowy Poznań	Przedmiotem umowy jest realizacja zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku magazynowego z częścią socjalno-biurową i portiernią oraz infrastrukturą techniczną, która będzie realizowana na nieruchomości położonej w Mosinie przy ulicy Stanisława Lema	6%	PLN

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
28 kwietnia 2022	SK Engineering & Construction Co. Ltd. sp. z o.o. Oddział w Polsce	Aneks do umowy której przedmiotem jest wykonanie konstrukcji dla inwestycji budowy II etapu fabryki produkcji baterii litowo-jonowych M-Project for Poland Ph-2 zlokalizowanej w Dąbrowie Gorniczej, Tuczawa	1%**	PLN

* do 27 kwietnia 2022 roku wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2020 roku, po tej dacie wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2021 roku

** tylko wartość podpisanego aneksu

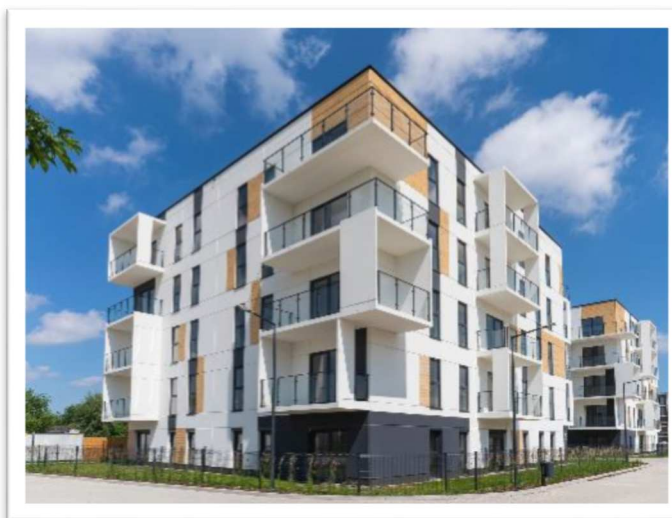
4. Informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

4.1. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

Projekt Ja_Sielska jest prowadzony od 2017 roku i realizowany jest w kilku etapach. Do dnia bilansowego zakończone zostały realizacje dwóch pierwszych etapów i w realizacji są kolejne inwestycje projektu Ja_Sielska. Osiedle Ja_Sielska zlokalizowane jest na Podolanach – dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Poznania, z dobrą komunikacją, terenami rekreacyjnymi, w bliskości jezior.

Na terenie osiedla zaplanowane są miejsca do sąsiedzkich spotkań oraz plac zabaw dla dzieci. W dniu 9 października 2021 roku uprawomocniło się pozwolenie na budowę III etapu inwestycji, w ramach której powstaną 124 mieszkania w trzech pięciokondygnacyjnych budynkach. łączna powierzchnia mieszkalna ma wynieść około 6 500 m². Zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2023 roku. Trwa proces rezerwacji mieszkań. Kolejne etapy inwestycji są w fazie projektowania i uzyskiwania stosownych pozwoleń. Przewidywana powierzchnia mieszkalna w kolejnych etapach to: w IV — około 6 200 m², a w V i VI – około 12 000 m².



Osiedle JA_SIELSKA, Poznań

Inwestycja Origin Mechelinkach

W dniu 29 czerwca 2020 roku Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. („Origin”) umowę inwestycyjną dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m²), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m²), oraz ośrodka rehabilitacyjnego Origin ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa będzie odpowiedzialna m. in. za proces developerski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji zostanie spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin.

Strony będą dążyły do sfinansowania inwestycji kapitałem dłużnym. Niezbędny wkład własny strony wniosą w proporcji 45% Origin, 55% Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50%. Szacowany termin realizacji inwestycji to II kwartał 2022 roku. Wyjście z inwestycji planowane jest po wybudowaniu apartamentów i lokali zamieszkania senioralnego poprzez ich sprzedaż, a w przypadku Origin ReVital poprzez jego sprzedaż na rzecz inwestora zewnętrznego.



Kompleks ORIGIN Pekabex, Mechelinki

W dniu 4 marca 2022 roku uzyskano pozwolenie na budowę, trwają także prace nad projektem wykonawczym oraz nad projektem aranżacji wnętrz uwzględniającym wymogi związane z jego przeznaczeniem. Równolegle do prac projektowych wykonywane są analizy kosztowe. Na koniec marca 2022 roku większość apartamentów została już zarezerwowana, rozpoczęcie podpisywania umów sprzedaży jak również rozpoczęcie budowy planowane jest pod koniec II kwartału 2022 roku.

Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesiu

W dniu 13 maja 2021 roku wydana została dla Grupy decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. W połowie sierpnia 2021 roku zostały rozpoczęte prace budowlane, których zakończenie jest planowane na II kwartał 2022 roku. Pod koniec lutego 2022 zakończono montaż konstrukcji prefabrykowanej i sprzedano większość lokali. W ramach inwestycji powstaje 40 niezależnych apartamentów od 59 do 94 m², 2 oraz 3 kondygnacyjnych, każdy z własnym ogródkiem (łącznie ponad 3 000 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej).

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

Apartamenty Casa Baia na Helu

Z dniem 4 kwietnia 2021 roku Grupa nabyła działkę położoną na Helu, przy ul. Żeromskiego. W ramach planowanej inwestycji powstanie nowoczesny budynek, w którym szacunkowo znajdować się będzie 68 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniesie około 3 100 m².

Inwestycja zlokalizowana będzie w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraż oferowanych apartamentów będą wynosiły od 25 m² do 93 m², a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane będą apartamenty z antresolami. Przy realizacji tej inwestycji zastosowane zostaną prefabrykowane ściany trójwarstwowe wyprodukowane w fabryce w Poznaniu oraz jednowarstwowe w technologii 2F (podwójny filigran) z zakładu w Gdańsku. W dniu 7 października 2021 roku wydana została decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. Rozpoczęto rezerwacje lokali a rozpoczęcie podpisywania umów deweloperskich i przedwstępnych jest planowane na II kwartał 2022 roku.

Inwestycja Katedralna

Inwestycja na ul. Katedralnej w Częstochowie Inwestycja polega na wybudowaniu dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze, od strony ulicy Katedralnej oraz z garażem podziemnym. W dniu 21 stycznia 2022 uzyskano pozwolenie na budowę pierwszego etapu, trwają obecnie prace nad projektem wykonawczym oraz nad projektem aranżacji wnętrz uwzględniającymi wymogi i kryteria certyfikacji BREEAM, Zielony Dom oraz Obiekt bez barier Fundacji Integracja. Przewidywany start sprzedaży to drugi kwartał 2022 roku, a planowane rozpoczęcie budowy nastąpi w III kwartale 2022 roku.

Osiedle Falkenseener Gärtner

Z dniem 23 listopada 2021 roku Grupa zawarła ze spółką prawa niemieckiego FORIS Grundungs GmbH umowę zakupu 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego Falkenseer Garten FEA GmbH. Nowo zakupiona spółka jest dedykowana do działalności deweloperskiej. Nabycie udziałów Falkenseer Garten FEA GmbH wpisuje się w strategię ekspansji oraz rozwoju deweloperskiej linii biznesowej Grupy również na terenie Niemiec. Falkenseer Garten FEA GmbH dokonała już pierwszego zakupu nieruchomości - w miejscowości Falkensee – ekskluzywnym przedmieściu Berlina. W ramach tej inwestycji powstaną dwa budynki wielorodzinne w kategorii premium. Projekt posiada już pozwolenie na budowę, aktualnie trwają prace projektowe nad dostosowaniem projektu. Inwestycja ma zostać zakończona IV kwartale 2022 roku.

Pozostałe inwestycje deweloperskie

Grupa rozwija działalność deweloperską i na bieżąco analizuje potencjalne nowe projekty inwestycyjne. Jednym z rozważanych projektów jest budowa nowoczesnego intermodalnego centrum logistyczno-produkcyjnego wraz z czynną bocznicą kolejową, w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska Babimost-Zielona Góra.

Na dzień 31 marca 2022 wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 31.03.2022	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - towary	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Zobowiązanie ujęte w bilansie z tyt. zawartych umów deweloperskich	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	15 049	-	-	10 502	3 794	Planowane zakończenie budowy na przełomie II i III kwartału 2022 roku
Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	8 069	-	-	-	-	- Budowa rozpoczęta, sprzedaż w trakcie
JA_SIELSKA I przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	-	-	-	-	- Sprzedaż zakończona
JA_SIELSKA II przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	-	1 317	-	-	- Sprzedaż zakończona
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	7 457	-	-	-	-	- Sprzedaż w trakcie dla III, prace projektowe dla etapu IV
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	34	-	-	-	-	- W trakcie uzyskiwania pozwolenia dla V, prace projektowe dla VI
Domy szeregowe przy ul. Osiedlowej 43, Józefosław	-	-	-	-	-	- Sprzedaż zakończona
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	10 451	-	-	-	-	- Otrzymane pozwolenie na budowę, sprzedaż w trakcie
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	5 225	-	-	-	-	- Otrzymane pozwolenie na budowę, sprzedaż w trakcie
Wartość bilansowa razem	46 285	-	1 317	10 502	3 794	

4.2. Portfel zamówień

Grupa rozpoczęła 2022 rok z silnym i zdywersyfikowanym portfelem zamówień (backlog). Zawiera on zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do 31 marca 2022 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym.

Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.

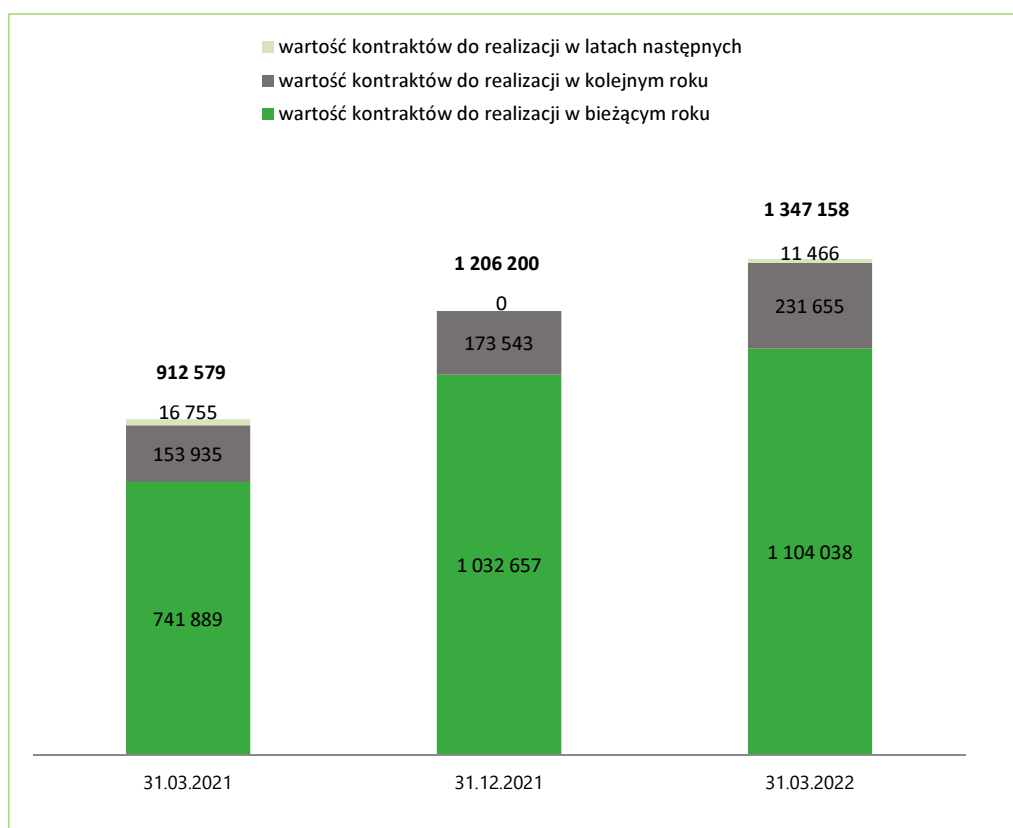
Portfel zamówień zawiera również przychody segmentu Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek. Rozpoznanie przychodu, zgodnie z polityką rachunkowości

Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Pozostałe planowane* i szacowane** przychody dotyczą sprzedaży mieszkań w ramach inwestycji Casa Fiore, Ja_Sielska III oraz Casa Baia (apartamenty na Helu).

* Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich

** Przychody szacowane – na podstawie założeń budżetowych Grupy



4.3. Zobowiązania finansowe

W okresie trzech miesięcy Grupa nie zawarła nowych umów lub aneksów z instytucjami finansowymi. Po dniu bilansowym Grupa zawarła następujące umowy z instytucjami finansującymi:

Umowa limitu faktoringowego Pekabex Bet S.A. (PKO Faktoring)

Z dniem 5 kwietnia 2022 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała umowę na limit faktoringowy z PKO Faktoring S.A. w wysokości 10 000 tys. zł. Zabezpieczenie umowy z tytułu zobowiązania spółki do spłaty zadłużenia oraz wynagrodzenia należnego Faktorowi stanowi: (i) wystawiony przez spółkę weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, (ii) nieodwołalne bez zgody Faktora pełnomocnictwo do rachunku bankowego spółki prowadzonego przez PKO Bank Polski S.A..

Umowa kredytu inwestorskiego i obrotowego odnawialnego Pekabex Casa Baia Sp. z o.o. (PKO BP)

Z dniem 8 kwietnia 2022 roku spółka Pekabex Casa Baia sp. z o.o. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowy kredytu inwestorskiego oraz kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej w łącznej wysokości 30 100 tys. zł i ustanowienia zabezpieczeń za zobowiązania z tytułu tych umów: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 45 150 tys. zł ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomościach będących własnością kredytobiorcy, położonych w Helu przy ul. Żeromskiego; (ii) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia inwestycji obejmującej wszelkie ryzyka, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie - z umowy ubezpieczenia budynków realizowanych w ramach Inwestycji; (iii) pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w Banku dotyczących Inwestycji (z wyłączeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego) i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 45 150 tys. zł na wierzytelnościach z umów ww. rachunków; (iv) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy (obecnych i przyszłych, z wyłączeniem 9% udziałów należących do siedmiu osób fizycznych), do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 45 150 tys. zł; (v) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 45 150 tys. zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny w postaci przedsiębiorstwa Kredytobiorcy; (vi) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 45 150 tys. zł na papierach wartościowych zdematerializowanych/innych niż zdematerializowane - obligacjach (gdy zostaną wyemitowane); (vii) przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży generujących przychody z Inwestycji (z wyłączeniem umów deweloperskich); (viii) warunkowy (w przypadku wystąpienia przypadku naruszenia umowy, umowy kredytu na VAT lub umów dotyczących zabezpieczenia) przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących kredytobiorcy z tytułu umowy z generalnym wykonawcą Inwestycji tj. Pekabex Bet S.A., (ix) przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania umowy wystawionej przez inny bank niż Bank lub towarzystwo ubezpieczeniowe, którego wybór zostanie zweryfikowany przez Bank, w kwocie odpowiadającej co najmniej 5,00% wynagrodzenia generalnego wykonawcy określonego w umowie z generalnym wykonawcą oraz z gwarancji dobrego wykonania umowy udzielonych na zabezpieczenie dobrego wykonania umów zawartych przez kredytobiorcę z wykonawcami inwestycji, wystawionych przez inny bank niż bank lub towarzystwo ubezpieczeniowe, którego wybór zostanie zweryfikowany przez bank lub z kwot zatrzymanych zabezpieczających te umowy i umowę z generalnym wykonawcą (jeśli dotyczy); (x) przelew praw z wszystkich umów zawartych w związku z realizacją Inwestycji (w tym z umowy o zarządzanie); (xi) warunkowy (w przypadku wystąpienia przypadku naruszenia umowy, umowy kredytu na VAT lub umów dotyczących zabezpieczenia) przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych kredytobiorcy; (xii) umowa wsparcia w kwocie 10,00% (słownie procent: dziesięć) wynagrodzenia generalnego wykonawcy wynikającego z umowy z generalnym wykonawcą; (xiii) złożenie przez kredytobiorcę notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń Banku wynikających z umowy i z umowy kredytu na VAT, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc o treści satysfakcjonującej Bank, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 45 150 tys. zł a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie ustalonym przez strony umowy; (xiv) złożenie przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex Spółkę Akcyjną notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z gwarancji przekroczenia kosztów Inwestycji wystawionej przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. w formie umowy wsparcia zawartej pomiędzy Poznańską Korporacją Budowlaną Pekabex S.A. a bankiem w celu zapewnienia kredytobiorcy środków pieniężnych niezbędnych do realizacji inwestycji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, o treści satysfakcjonującej bank, na podstawie którego Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. podda się egzekucji do kwoty wskazanej w umowie wsparcia, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie ustalonym przez strony umowy.

Umowa kredytu budowlanego i obrotowego odnawialnego VAT Pekabex Jasielska Sp. z o.o. (mBank)

Z dniem 11 maja 2022 roku spółka Pekabex Jasielska Sp. o.o. zawarła umowę kredytu na kredyt budowlany i kredyt VAT w walucie polskiej. Wartość umowy/wysokość udzielonego finansowania w zakresie kredytu budowlanego: 37 393 tys. zł oraz w zakresie kredytu VAT: 3 000 tys. zł. Kredyt budowlany ma na celu finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją inwestycji budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą i garażem podziemnym przy ul. Jasielskiej w Poznaniu, natomiast kredyt VAT ma na celu finansowanie lub refinansowanie płatności naliczonego podatku VAT związanego z realizacją Inwestycji, który nie został zwrócony spółce przez Urząd Skarbowy. Termin zakończenia okresu finansowania to 12 listopada 2024 roku.

Zabezpieczenia spłaty należności stanowią (i) hipoteka umowna do kwoty 60 590 tys. zł ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja; (ii) dokonany pod warunkiem zawieszającym, że wystąpi przypadek naruszenia, określony w umowie kredytu przelew na rzecz banku wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą, tj. Pekabex Bet S.A., oraz z bankowej lub ubezpieczeniowej gwarancji dobrego wykonania kontraktu, o ile zostanie ustanowiona w inny sposób niż przez zatrzymanie 5% wynagrodzenia netto generalnego wykonawcy z każdej faktury; (iii) bezwarunkowy przelew na rzecz Banku wierzytelności kredytobiorcy i generalnego wykonawcy z umowy ubezpieczenia realizacji projektu od wszelkich ryzyk budowlanych na kwotę nie niższą niż wartość kontraktu; (iv) zastaw rejestrowy na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy o wypłatę środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego; (v) zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych kredytobiorcy (z wyłączeniem rachunku płatności podzielonej, MRP, rachunku rozliczeniowego kredytowego i rachunku rozliczeniowego VAT); (vi) zastaw rejestrowy i finansowy ustanowiony na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy na rzecz banku; (vii) umowa wsparcia projektu pomiędzy kredytobiorcą, Emitentem i bankiem, zawierająca m.in. zobowiązanie do: podporządkowania przyszłych i istniejących pożyczek udzielonych kredytobiorcy przez Emitenta w stosunku do płatności wynikających z kredytu oraz pokrycia przez Emitenta przekroczeń budżetu projektu do kwoty 1 373 tys. zł, zabezpieczone oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 KPC (viii) umowa podporządkowania zawarta pomiędzy bankiem, kredytobiorcą i wierzycielami kredytobiorcy innymi niż Emitent (w przypadku istnienia wierzycieli innych niż Emitent); (ix) nieodwołalne pełnomocnictwa dla banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy (z wyłączeniem rachunku płatności podzielonej, MRP, rachunku rozliczeniowego kredytowego i rachunku rozliczeniowego VAT); (x) oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 590 tys. zł, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 KPC; bezwarunkowy przelew na rzecz Banku wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych wystawionej na kwotę nie niższą niż iloczyn powierzchni lokali stanowiących własność kredytobiorcy i średniej ceny sprzedaży.

Umowa kredytu obrotowego odnawialnego Pekabex Bet S.A. (Credit Agricole)

Z dniem 23 maja 2022 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła z bankiem Credit Agricole Bank Polska Spółka Akcyjna umowę kredytu obrotowego odnawialnego. Wartość dostępnego finansowania wynosi 50 000 tys. zł i przeznaczone jest na finansowanie kapitału obrotowego związanego z realizacją kontraktu CTPark Łłowa. Termin zakończenia okresu finansowania: 30 września 2023 roku. Zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) cesja wierzytelności z kontraktu, należności skierowane na wydzielony rachunek kredytu odnawialnego, (ii) gwarancja płatności udzielona przez Emitenta w kwocie 50 000 tys. zł; (iii) oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 KPC do kwoty 130% wartości umowy.

5. Objasnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie

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

Dzięki dywersyfikacji produktowej i geograficznej oraz rozwoju w kilku segmentach swojej działalności Grupa w dużej mierze stara się niwelować wpływ sezonowości na działalność Grupy.

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

Rynek budowlany w Polsce

Mimo pozytywnych odczytów z produkcji budowlano-montażowej na początku roku 2022, ekonomiści studzą entuzjazm i prognozują wyhamowanie wzrostu w tym sektorze gospodarki, głównie za przyczyną spadku popytu spowodowanego szybkim wzrostem inflacji, wzrostu stop procentowych oraz niepewnością sytuacji geopolitycznej związanej z wojną w Ukrainie, która może mieć znaczący, negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budownictwa. W perspektywie należy się spodziewać dalszego wzrostu inflacji, ograniczonej dostępności do niektórych surowców i materiałów a także wydłużonych terminów dostaw spowodowanych zakłóceniami w globalnym przepływie towarów wywołanym niestabilnością sytuacji geopolitycznej.

Wyzwaniem przełomu 2021 i 2022 roku oraz przyszłych okresów dla rynku budowlanego stała się dostępność i rosnące ceny surowców, materiałów budowlanych i energii. Odczuwalny wzrost cen towarów i usług, zwłaszcza w II połowie 2021 roku, sprawił, że wskaźnik inflacji stał się istotnym czynnikiem makroekonomicznym brany pod uwagę przy sporządzaniu prognoz makroekonomicznych.

Wśród nowych wyzwań stojących przed branżą budowlaną jest polityka Unii Europejskiej w kwestii klimatycznej i związana z tym zielona rewolucja, dążąca do ograniczenia śladu węglowego w gospodarce. Przekieruje to uwagę uczestników rynku w kierunku dekarbonizacji, odpowiedzialnego zużycia surowców w całym łańcuchu dostaw i przejścia na gospodarkę w obiegu zamkniętym. Dodatkowo, prognozuje się, że obecna sytuacja geopolityczna związana z wojną w Ukrainie przyspieszy transformację polityki energetycznej Unii Europejskiej, co może przełożyć się również na sektor budowlany, który będzie musiał przystosować się jeszcze szybciej do nowych wymogów regulacyjnych w zakresie zmniejszenia energochłonności i emisyjności zarówno nowopowstałych, jak i rewitalizowanych budynków.

Kluczowe mogą okazać się inwestycje w nowoczesne technologie, które zminimalizują ślad środowiskowy i zwiększą efektywność procesu budowlanego m.in. poprzez wykorzystanie właściwych materiałów oraz ich ponowny recykling, zmianę technologii i samego procesu budowy.

Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Grupa Pekabex, wg raportu Spectis opublikowanego w 2022 roku, jest największym producentem na rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce. Wg raportu udział Pekabex w produkcji 50 analizowanych firm wynosi 18,3%, natomiast 10 największych przedsiębiorstw z tego raportu odpowiada za 68,8% udziału w segmencie ciężkiej prefabrykacji.

Wartość rynku prefabrykacji w Polsce przez ostatnie 5 lat podwoiła się. Ekspertcy prognozują, że w kolejnych latach rynek prefabrykacji doświadczy dalszych wzrostów. Przewiduje się zwiększenie dość małego obecnie udziału prefabrykacji w rynku budowlanym w Polsce, z szacowanego na 5%, do poziomu z krajów zachodnioeuropejskich lub nawet skandynawskich, gdzie prefabrykacja stanowi 40-50%. 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% 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.

Dodatkowym atutem budowy w technologii prefabrykacji jest możliwość zastosowania szeregu rozwiązań proekologicznych sprawiających, że powstające budynki są bardziej efektywne energetycznie i wpisują się w ideę zrównoważonego budownictwa. Ma to znaczenie w dobie poszerzającej się świadomości odpowiedzialności społecznej i klimatycznej inwestorów i klientów końcowych. Rosnące oczekiwania rynku w tym zakresie wymuszają na branży budowlanej zmianę podejścia do procesu budowlanego. Współczesna prefabrykacja wpisuje się w nowe potrzeby rynkowe m. in. dlatego, że zużywa mniej cementu i stali, co przyczynia się do zmniejszenia śladu węglowego, place budowy, gdzie wykorzystywana jest technologia prefabrykacji generują mniejszą ilość zanieczyszczeń i odpadów, a możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów realizują założenia gospodarki obiegu zamkniętego.

Rozwój rynku prefabrykacji w dużej mierze uzależniony będzie od konsekwentnej realizacji rządowych zapowiedzi inwestycyjnych, szczególnie w obszarze usprawnienia programu Mieszkanie Plus, terminowego startu kolejnych dużych inwestycji kolejowych współfinansowanych z budżetu UE na lata 2021-2027 oraz realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego, który ma bardzo duży potencjał do szerokiego zastosowania rozwiązań z zakresu prefabrykacji.

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

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

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

Grupa wykorzystuje pojawiające się szanse rynkowe m.in. poprzez oferowanie kompleksowej obsługi, również w formule generalnego wykonawstwa w zakresie prefabrykacji (tj. projekt, doradztwo, produkcja, dostawa, montaż, kompleksowa realizacja),

co ma szczególne znaczenie przy dużych projektach. Dodatkowo Grupa ukierunkowała swoją ofertę na rynek mieszkaniowy widząc duży potencjał rozwoju prefabrykacji w tym segmencie budownictwa. Grupa rozwija współpracę ze spółkami deweloperskimi realizującymi projekty mieszkaniowe jak i rozszerza działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich prowadzonych na własny rachunek. Zarząd Grupy widzi też duży potencjał w automatyzacji produkcji poprzez inwestycje w nowoczesne linie technologiczne, co znacząco zwiększa jakość i wydajność produkcji. Przykładem jest zakład w Gdańsku będący jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie jak również rozbudowa zakładu w Mszczonowie.

Rozwój budownictwa niemieszkaniowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)

Według raportu „Rynek magazynowy. Polska, IV kw. 2021” sporządzonym przez firmę doradczą JLL za dynamiczny rozwój rynku powierzchni magazynowo-logistycznych odpowiada w dużej mierze branża e-commerce, która jest obecnie drugim najbardziej aktywnym sektorem w Europie, zaraz za logistyką kontraktową (3PL - Third Party Logistics). W ciągu zaledwie dwóch ostatnich lat udział e-commerce w całkowitym europejskim popycie wzrósł z 12% do aż 23%. Sprzedaż online dynamicznie rozwija się również w Polsce. Trzy największe transakcje w 2021 roku były związane z rynkiem e-commerce, a całkowity popyt zrealizowany bezpośrednio przez e-commerce szacuje się na około 1,3 miliona m².

Pandemia Covid-19 była dodatkowym impulsem do wzrostów na rynku powierzchni magazynowo-logistycznych poprzez rozwój handlu internetowego i nearshoringu, czyli przenoszenia operacji bliżej rynków zbytu. Obecna sytuacja geopolityczna związana z wojną na Ukrainie i jej konsekwencjami dla światowej gospodarki zwiększyła jeszcze trend przenoszenia działalności z regionów niestabilnych do stabilnych, za jaki jest uważana Polska. Eksperci uważają, że w dłuższej perspektywie inwestycje, które będą obsługiwały w przyszłości Ukrainę i inne kraje regionu w dużym stopniu będą lokowane w Polsce.

Prognozy wiążą rozwój rynku powierzchni magazynowo-logistycznych z dalszą ekspansją branży e-commerce i rozwojem lekkiej produkcji. Automatyzacja i postęp procesów technologicznych pozwalają na szybki rozwój produkcji lekkiej w Europie, w tym również w Polsce. Hale dostosowane pod produkcję lekką mogą być zlokalizowane na terenach parków logistycznych, co dywersyfikuje możliwości wykorzystania tych obiektów. Dodatkowo, obserwuje się duże zainteresowanie logistyką miejską, która, jak się prognozuje, będzie cieszyła się coraz większym zainteresowaniem, ponieważ konkurencja między firmami odbywa się już nie tylko w obrębie ceny i jakości produktu, ale również szybkości dostaw do klientów. Ten rodzaj obiektów jest również atrakcyjny dla firm kurierskich. Obiekty typu last mile logistics, zlokalizowane blisko dużych aglomeracji miejskich, odpowiadają na potrzebę rynku w zakresie skracania czasu dostaw do klientów końcowych, więc deweloperzy dostarczają na rynek coraz więcej tego typu obiektów i ich udział w powierzchni magazynowo-logistycznej ogółem będzie systematycznie rość.

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

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

Rynek budownictwa mieszkaniowego – prefabrykacja

Rosnące ceny materiałów budowlanych i usług oraz rosnąca inflacja wpływają na wzrost cen nieruchomości, co przekłada się na ograniczenie popytu na rynku nieruchomości. Mimo znaczących zawirowań obserwowanych na rynku w związku z niestabilnością cen popyt pozostał w miarę stabilny wśród klientów inwestycyjnych, w tym coraz częściej funduszy inwestycyjnych, które zwiększają zakres działalności w Polsce. Zagraniczne instytucje inwestycyjne działające na polskim rynku kupują masowo mieszkania lub nawet całe osiedla, co podbija ceny na rynku. Przy rosnących cenach za wynajem i szybkiej utracie wartości pieniądza w czasie, opłacalność takiej inwestycji jest atrakcyjna.

Wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego wpisuje się w to zapotrzebowanie na podaż, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji w segmencie budownictwa mieszkaniowego wzrośnie z 1-2% w ostatnich kilku latach do 8-10% do 2025 roku.

Grupa widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym. Zainteresowanie tematem budownictwa modułowego jest wśród deweloperów bardzo duże, w szczególności ze względu na tempo prac. Budowanie z użyciem prefabrykatów przyspiesza inwestycje, gwarantuje powtarzalną i wysoką jakość i wraz ze wzrostem cen i spadkiem dostępności usług budowlanych staje się relatywnie tańsze i wygodniejsze. Przez 5 ostatnich lat wartość rynku prefabrykatów betonowych w

Polsce urosła dwukrotnie. Udział prefabrykatów w budownictwie podąża w ślad za wzorcami w Europie Zachodniej i ta dysproporcja w dalszym ciągu będzie się zmniejszała. Grupa prócz sprzedaży prefabrykatów na rynek mieszkaniowy realizuje również projekty deweloperskie w formule generalnego wykonawstwa. Realizowała m.in. mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus w Toruniu i Sianowie oraz dla innych inwestorów budynków wielorodzinnych m.in. we Włocławku i Poznaniu. Grupa wykonuje również własne inwestycje deweloperskie. Obecnie Pekabex jest w trakcie realizacji lub przygotowania do realizacji projektów w Poznaniu: Ja_Sielska III, Ja_Sielska IV, Ja_Sielska V, Ja_Sielska VI, w Warszawie: Casa Fiore przy ul. Hafciarskiej, w okolicach Gdańska: Apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki, w Częstochowie: przy ul. Katedralnej oraz w okolicach Berlina (Niemcy): apartamenty w Falkensee.

Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa w 2020 roku opracowała „System Pekabex Budynki Mieszkalne”. System dedykowany jest głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Niektóre zalety technologii zastosowanej w Systemie Pekabex to:

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

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

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

Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa

Zarząd Grupy podejmuje działania ukierunkowane na bezpieczny i zrównoważony rozwój uwzględniający oczekiwania akcjonariuszy, klientów i innych grup interesariuszy. Wartość Grupy jest budowana poprzez skupienie się na poprawie marżowości posiadanego portfela zleceń oraz pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych oraz realizację własnych inwestycji deweloperskich. Zarząd Grupy realizuje politykę dywersyfikacji geograficznej (największe rynki zbytu to oprócz Polski, także Skandynawia - 14% udziału w przychodach ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2022 roku i Niemcy – 9% udziału), segmentowej (trzy linie biznesowe: prefabrykacja, generalne wykonawstwo inwestycji, działalność deweloperska) oraz produktowej (prefabrykaty mogą znaleźć zastosowanie w każdym segmencie rynku budowlanego: budynki magazynowo-logistyczne, hale produkcyjne, budynki mieszkalne itp.)

Poniżej przedstawione zostały niektóre 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.
- Ekologiczny produkt - prefabrykacja pozwala na zmniejszenie śladu węglowego konstrukcji, a beton, jak niewiele innych materiałów budowlanych, w 100 % podlega recyklingowi. Prefabrykacja daje możliwość zastosowania lżejszych konstrukcji, co implikuje mniejsze zużycie cementu i pozwala tym samym na ograniczenie śladu węglowego, czyli łącznej emisji gazów cieplarnianych, w porównaniu do emisji, jaka miałaby miejsce przy zastosowaniu metod

- tradycyjnych. Dodatkowo, odpowiednio wysoka nośność dachów prefabrykowanych żelbetowych umożliwia montaż farm fotowoltaicznych na halach produkcyjnych i magazynowych, co umożliwia produkcję zielonej energii.
- Adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów - Grupa posiada własne Centrum Badawczo – Rozwojowe oraz wysoko wykwalifikowaną kadrę, której wiedzę i kompetencje wzmacnia poprzez kursy i szkolenia zewnętrzne, jak również uczestnictwo w szkoleniach wewnętrznych.
 - Dywersyfikacja produktowa i geograficzna - Grupa sukcesywnie zwiększa moce produkcyjne poprzez rozwój organiczny oraz akwizycje (w tym nabycie zakładu w niemieckim Marktzeuln w 2020 roku), jak również dzięki budowie nowoczesnego zakładu produkcyjnego w Gdańsku oraz dzięki inwestycjom i rozwiązaniom zwiększającym efektywność wykorzystania posiadanego już zaplecza produkcyjnego.
 - Automatyzacja i cyfryzacja - to odpowiedź Grupy na rozwój nowych technologii i związanych z tym nowych modeli biznesowych. W 2020 roku ruszyła produkcja w nowoczesnym zakładzie produkcyjnym, w którym została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów filigranowych oraz ścian.
 - Dynamiczne zmiany rynkowe w zakresie cen podstawowych surowców i materiałów oraz kosztów robocizny i podwykonawców są wyzwaniem dla Grupy. Grupa na bieżąco aktualizuje kosztorysy ofertowe oraz rezerwuje niezbędne materiały i usługi reagując na zmienne warunki rynkowe w szczególności w segmencie Generalnego wykonawstwa, gdzie co do zasady uzyskiwane marże bezpośrednie są niższe niż marże uzyskiwane w segmencie Prefabrykacji.
 - Konkurencyjność kosztowa - dzięki posiadanym kompetencjom Grupa jest w stanie nadal zwiększać efektywność, wykorzystując posiadane know-how w zakresie zarządzania, jak również osiągać synergie kosztowe przede wszystkim związane z kosztami administracji, logistyki oraz zakupu surowców i materiałów (np. poprzez zwiększenie siły nabywczej wobec dostawców), a także zwiększać swoją siłę przetargową wobec zlecających. Posiadanie zakładów w różnych częściach Polski i za granicą zapewnia Grupie większą elastyczność w zakresie dostaw prefabrykatów, co wpływa na zmniejszenie jednostkowych kosztów ich transportu do miejsc realizacji kontraktów. Podstawowym kryterium wyboru podczas akwizycji zakładów produkcyjnych była ich lokalizacja. Grupa pracuje nad dalszym zwiększaniem konkurencyjności kosztowej, bazującej na efekcie skali produkcji, specjalizacji, standaryzacji oraz doświadczeniu.
 - Silna pozycja finansowa - skumulowany roczny wskaźnik wzrostu dla EBITDA w latach 2011 – 2021 na poziomie 25,0%, a dla wyniku netto 23,4%.

Zrównoważone budownictwo

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

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

Zarząd w 2021 roku prowadził intensywne prace nad „Polityką Klimatyczną Grupy Pekabex”, co zaowocowało przyjęciem i wdrożeniem dokumentu na początku 2022 roku. Grupa zidentyfikowała oraz dokonała oceny ryzyka związanego ze zmianami klimatycznymi. Obecnie trwają działania zmierzające do wyznaczenia celów zrównoważonego rozwoju dla organizacji oraz kierunków adaptacji modelu biznesowego, zwłaszcza w kontekście zmian klimatycznych z uwzględnieniem potencjalnego ryzyka i korzyści gospodarczych jakie się z tym wiążą.

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

Grupa Kapitałowa nie prowadziła w pierwszym kwartale 2022 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania finansowego ani nie zamierza prowadzić żadnej działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji. Tym samym konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

Zarząd Emitenta nie odnotował dotychczas znaczących zakłóceń w obszarach związanych z produkcją. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego ponad stu pracowników pochodzenia ukraińskiego, opuściło miejsca pracy w polskich zakładach produkcyjnych spółek zależnych Emitenta, co stanowi niespełna 7 % wszystkich miejsc pracy w tych fabrykach. Powyższa sytuacja nie wywarła istotnego wpływu na proces produkcyjny realizowany w tych zakładach.

Obserwowany w pierwszym kwartale 2022 roku oraz po dacie bilansowej kolejny, nagły wzrost cen miał istotny związek z przerwaniem łańcuchów dostaw ze wschodu spowodowanym działaniami wojennymi, co przełożyło się na mniejszą dostępność złomu i wsadu do pieców hutniczych w postaci rudy żelaza. Wystąpiła ograniczona dostępność do niektórych surowców i materiałów a także wydłużone terminy dostaw spowodowane zakłóceniami w globalnym przepływie towarów wywołanym niestabilnością sytuacji geopolitycznej.

Ograniczona podaż przy dużym popycie i panice na rynkach wywindowała ceny do poziomów dotąd nieznanym. Wzrost cen na materiały hutnicze na poziomie 70-100% mocno wstrząsnął, także krajowym rynkiem budowlanym. Prawie połowa polskiego zapotrzebowania na ten materiał pochodziła z Ukrainy, Białorusi, Rosji oraz Mołdawii. Hurtownie stalowe w pierwszych dwóch tygodniach wojny na Ukrainie wstrzymały sprzedaż a po jej wznowieniu ograniczyły podaż, co musiało mieć przełożenie na wysokie ceny na rynku. W bieżących tygodniach ceny nieco spadły poniżej swych maksimów obserwowanych ostatnio i wg opinii Zarządu istnieje podstawa do oczekiwania dalszych spadków. Jednocześnie, Zarząd obserwuje stopniowe wypełnianie powstałych luk i pojawianie się nowych kanałów dostępu do tych materiałów i surowców.

Zarząd podziela pogląd niektórych ekonomistów prognozujących wyhamowanie wzrostu w budownictwie z powodu sytuacji geopolitycznej związanej z wojną w Ukrainie, która może mieć znaczący, negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budowlany. Da się zauważyć rysujące się już tendencje recesyjne. Silna inflacja daje się we znaki konsumentom i inwestorom. W Polsce do ograniczenia konsumpcji poprzez wyższe ceny dojdzie efekt znacząco wyższych stóp procentowych, z jednej strony redukujący dochody do dyspozycji zadłużonych gospodarstw domowych, z drugiej zwiększający skłonność do oszczędzania (też kosztem bieżącej konsumpcji) oraz zniechęcający do brania nowych kredytów.

Biorąc pod uwagę istotne ryzyko niepewność co do dalszego rozwoju sytuacji i jej skutków dla gospodarki, Zarząd podjął decyzję o tymczasowym wstrzymaniu do końca czerwca planowanych na rok 2022 nowych inwestycji.

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

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

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy jest stabilna. Grupa posiada rekordowy backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach (1 347 158 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec marca 2022 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 78 513 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 224 362 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 179 061 tys. zł. Grupa posiada na dzień publikacji linie kredytowe wieloproduktowe przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 641 281 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 262 302 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 31 marca 2021 roku wyniosła 82 588 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 196 838 tys. zł z czego wykorzystanych było 115 506 tys. zł.

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

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

8. Połączenia jednostek gospodarczych

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

9. Zysk na akcję

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 662 201	24 826 512
Rozwładniający wpływ potencjalnych akcji	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 662 201	24 826 512
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	12 667	14 585	40 291
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,51	0,59	1,62
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,51	0,59	1,62

10. Segmenty operacyjne

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

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

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

W ramach segmentu „realizacja kontraktów - prefabrykacja” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem, jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która wykonywana jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w segmencie „realizacja kontraktów – usługi budowlane”. W segmencie prefabrykacji prezentowane są również przychody ze sprzedaży modułowych domów jednorodzinnych wykonanych w systemie P.Homes w technologii prefabrykacji.

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 wyroby gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

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

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

Zgodnie z pierwotnym założeniem inwestycja została oddana w najem na rzecz spółek spoza Grupy. W pierwszym kwartale 2020 roku Grupa podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i 26 marca 2020 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie. W pierwszym kwartale 2021 roku Grupa podpisała umowę wynajmu drugiej połowy hali logistycznej.

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

Wyniki segmentów operacyjnych są weryfikowane okresowo na podstawie raportów wewnętrznych przez Zarząd Spółki dominującej oraz Zarządy Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto rozumianej jako różnica pomiędzy przychodami ustalonymi wg stopnia zaawansowania kosztów a kosztami bezpośrednimi, pośrednimi i wydziałowymi ujętymi wg stopnia zaawansowania przyporządkowanymi do tych przychodów na danym kontrakcie. Zaprezentowane wyniki operacyjne segmentów nie uwzględniają kosztów ogólnych Grupy (w tym pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych). Transakcje między segmentami nie występują.

Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy. Jednoznaczne przypisanie aktywów Grupy do działalności danego segmentu operacyjnego jest trudne, dlatego też aktywa nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

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, logistyki i inne, (iii) refaktury, (iv) transakcje leasingu zwrotnego.

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

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	269 968	129 675	8 813	-	805	3 190	412 452
Przychody ze sprzedaży między segmentami							-
Przychody ogółem	269 968	129 675	8 813	-	805	3 190	412 452
Wynik operacyjny segmentu	28 403	1 693	1 299	(236)	352	462	31 974
Rentowność operacyjna segmentu*	10,5%	1,3%	14,7%	-	43,8%	14,5%	7,8%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	141 051	86 361	9 247	6 691	497	2 317	246 164
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	141 051	86 361	9 247	6 691	497	2 317	246 164
Wynik operacyjny segmentu	18 146	6 906	1 445	1 913	203	108	28 721
Rentowność operacyjna segmentu*	12,9%	8,0%	15,6%	28,6%	40,8%	4,7%	11,7%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	873 042	560 115	36 048	20 781	2 089	12 787	1 504 862
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	873 042	560 115	36 048	20 781	2 089	12 787	1 504 862
Wynik operacyjny segmentu	75 224	17 350	2 806	9 962	1 148	1 328	107 818
Rentowność operacyjna segmentu*	8,6%	3,1%	7,8%	47,9%	55,0%	10,4%	7,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-

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

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody segmentów			
Łączne przychody segmentów operacyjnych	412 452	246 164	1 504 862
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	412 452	246 164	1 504 862
Wynik segmentów			
Wynik operacyjny segmentów	31 974	28 721	107 818
Korekty:			
Korekta kosztów segmentów	2 241	1 089	1 588
Korekta przychodów segmentów	-	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	464	893	4 888
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(14 620)	(11 620)	(56 527)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 059	19 082	57 767
Przychody finansowe	75	234	530
Koszty finansowe (-)	(3 508)	(1 962)	(9 020)
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 627	17 354	49 277

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022		od 01.01.2021 do 31.03.2021		od 01.01.2021 do 31.12.2021	
	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe
Polska	313 871	-	167 234	-	1 062 304	-
Skandynawia	58 166	-	38 924	-	232 975	-
Niemcy	40 415	-	39 553	-	205 340	-
Szwajcaria	-	-	-	-	1 577	-
Węgry	-	-	-	-	2 666	-
Ogółem	412 452	-	246 164	-	1 504 862	-

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

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia rzeczowych aktywów trwałych zrealizowane w bieżącym roku do dnia bilansowego 31 marca 2022 roku:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	70 939	175 489	102 330	19 177	7 829	16 364	392 129
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	976	2 554	1 131	402	1 608	6 671
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(87)	-	-	(341)	(429)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	-	-	-	-	-	(1 253)	(1 253)
Amortyzacja (-)	-	(1 009)	(3 323)	(1 107)	(590)	-	(6 030)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	114	260	139	11	1	1	525
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2022 roku	71 053	175 716	101 613	19 212	7 641	16 379	391 614
za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021 roku	70 801	181 609	105 227	15 771	9 514	6 737	389 659
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1 213	2 938	1 410	1 016	2 133	8 710
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(144)	(284)	(4)	-	(432)
Amortyzacja (-)	-	(1 177)	(3 168)	(940)	(695)	-	(5 980)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	11	1	-	12
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2021 roku	70 801	181 645	104 853	15 968	9 832	8 938	392 037
za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021 roku	70 801	181 609	105 226	15 772	9 515	6 709	389 632
Nabycie jednostek gospodarczych	119	(9 852)	(648)	-	(698)	-	(11 079)
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	52	9 570	11 334	8 209	1 261	9 655	40 083
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(1 458)	-	(633)	(3)	-	(2 094)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(4 302)	(13 532)	(4 107)	(2 244)	-	(24 185)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	(33)	(78)	(51)	(65)	(1)	-	(228)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021 roku	70 939	175 489	102 330	19 177	7 829	16 364	392 129

Na wartość 16 379 tys. zł rzeczowych aktywów w trakcie wytwarzania składają się głównie:

- 3 739 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z zakupem maszyny do produkcji siatek w Mszczonowie
- 2 825 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z budową hali OA w Mszczonowie
- 1 885 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z placem składowym wyrobów gotowych na działce nr 188/20 w Gdańsku (ul. Geodetów)
- 1 496 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z utwardzeniem placu składowego w zakładzie w Bielsku-Białej
- 1 159 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z budową łącznika i przebudową wiaty na zbrojarnię w zakładzie produkcyjnym w Gdańsku
- 511 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z modernizacją biur w budynku w Poznaniu
- 301 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z modernizacją podłoża na MWG w Poznaniu
- 273 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z modernizacją nawierzchni placu składowego w Gdańsku
- 270 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z modernizacją monitoringu w Mszczonowie
- 212 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z modernizacją toru naciągowego Weiler w Mszczonowie
- 208 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z modernizacją stolarni w Mszczonowie

12. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Grupa prezentuje nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich, na których Grupa nie rozpoczęła inwestycji oraz hale logistyczną zlokalizowaną w Poznaniu, przeznaczoną na wynajem. Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych w poszczególnych okresach porównawczych prezentowała się następująco:

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wartość bilansowa netto na początek okresu	25 304	8 073	8 073
Nabycie/modernizacja	113	46	17 438
Zbycie nieruchomości (-)	-	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)	-	-	-
Amortyzacja (-)	(85)	(38)	(207)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	25 333	8 081	25 304
Wartość bilansowa brutto	25 708	8 210	25 595
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(375)	(129)	(291)
Wartość godziwa nieruchomości:			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	25 333	8 081	25 304
- poziom 1	-	-	-
- poziom 2 (hala logistyczna w Poznaniu)	17 468	-	17 385
- poziom 3 (nieruchomości pod przyszłe projekty deweloperskie)	7 865	8 081	7 919

13. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2022		31.03.2021		31.12.2021	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki	-	-	1 537	1 537	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	430 943	430 943	234 293	234 293	297 396	297 396
Pochodne instrumenty finansowe	4 983	4 983	-	-	2 209	2 209
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	78 513	78 513	89 227	89 227	114 648	114 648
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym	218 305	218 305	143 399	143 399	134 192	134 192
Zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej**	13 522	13 522	13 568	13 568	13 522	13 522
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	15 963	15 963
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	60 907	60 907	20 014	20 014	60 139	60 139
Leasing	23 663	23 663	25 560	25 560	25 140	25 140
Pochodne instrumenty finansowe	2 680	2 680	4 761	4 761	2 400	2 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	501 907	501 907	297 965	297 965	338 331	338 911

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

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

W prezentowanym okresie 2022 roku Grupa Kapitałowa nie dokonywała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu. Nie wystąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

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

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

W pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” została zaprezentowana wartość netto kontraktów forward oraz IRS posiadanych przez Grupę i wycenianych na dzień 31 marca 2022 roku. W pierwszym kwartale 2022 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w walucie obcej z BNP Paribas Bank Polska oraz PKO BP Bank Polska na łączną wartość 13 000 tys. euro.

14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpis aktualizujący wartość pozostałych aktywów finansowych nie uległ zmianie na dzień bilansowy i w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku i wyniósł 844 tys. zł.

Odpis aktualizujący wartość zapasów nie uległ zmianie na dzień bilansowy i w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku i wyniósł 1 825 tys. zł.

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Stan na początek okresu	16 153	15 521	15 521
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	812	276	2 370
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(285)	(1 141)	(1 738)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	-
Stan na koniec okresu	16 680	14 656	16 153

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

15. Kapitał podstawowy

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:			
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512

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

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

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

16. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Zarząd Jednostki dominującej proponuje przeznaczyć zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, w kwocie 18 636 tys. zł w części na wypłatę dywidendy (3 972 241,92 zł) co oznacza 0,16 zł na 1 akcję oraz w części (14 664 048,11 zł) na zyski zatrzymane. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy nie podjęło jeszcze uchwały w tym zakresie.

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

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 marca 2022 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 8 119 tys. zł i uległa zmniejszeniu o 4 697 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku (12 816 tys. zł).

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 marca 2021 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 13 716 tys. zł.

18. Emisja i wykup papierów dłużnych

W prezentowanym okresie Grupa nie emitowała oraz nie wykupowała papierów dłużnych.

19. Naruszenie postanowień umów (kredyty, pożyczki)

W prezentowanym okresie nie zostały naruszone postanowienia umów kredytowych.

20. Rezerwy

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

	Rezerwy na długoterminowe świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy, w tym na:			
		Sprawy sądowe	Straty z umów budowlanych	Inne	Razem
za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 roku					
Stan na początek okresu	3 434	5 235	12 631	7 326	25 192
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	1 848	4 066	5 914
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	(1 027)	(1 027)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(3 321)	(3 321)
Stan rezerw na dzień 31.03.2022 roku	3 434	5 235	14 479	7 044	26 758
za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 roku					
Stan na początek okresu	1 252	5 235	6 195	10 722	22 152
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	88	88
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	(1 001)	(2 302)	(3 302)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.03.2021 roku	1 252	5 235	5 194	8 508	18 938
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku					
Stan na początek okresu	1 212	5 235	6 195	10 722	22 152
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1 924	-	8 960	3 417	12 377
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	298	-	(2 524)	(2 475)	(4 999)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(4 338)	(4 338)
Stan rezerw na dzień 31.12.2021 roku	3 434	5 235	12 631	7 326	25 192

Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 31 marca 2022 roku wyniosła 14 479 tys. zł i została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów.

Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 31 marca 2022 roku wynoszą 7 044 tys. zł i obejmują: (i) rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 2 488 tys. zł (31 marca 2021 roku wynosiły: 2 366 tys. zł, a 31 grudnia 2021: 2 742 tys. zł), (ii) rezerwy z tytułu nabycia przedsiębiorstwa 0 zł (31 marca 2021 roku: 2 000 tys. zł, a 31 grudnia 2021: 0 tys. zł), (iii) pozostałe rezerwy w wysokości 587 tys. zł (31 marca 2021 roku: 1 356, a 31 grudnia 2021: 1 342 tys. zł) stanowiące głównie szacunek zobowiązań i kosztu nie ujętych w okresie w związku z brakiem otrzymania dokumentów księgowych oraz inne rezerwy na koszty okresu oraz (iv) pozostała rezerwa w wysokości 3 968 tys. zł. na koszty utworzona w jednostkach prawa niemieckiego (31 grudnia 2021: 3 242 tys. zł).

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

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

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Wobec pozostałych jednostek:			
Poręczenie spłaty zobowiązań	17 513	10 659	17 513
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	377 808	275 139	319 619
Inne zobowiązania warunkowe	-	-	-
Zobowiązania warunkowe razem	395 321	285 798	337 132

Łączna wartość poręczeń z tytułu zobowiązań handlowych udzielonych przez spółki z Grupy wynosiła 17 513 tys. zł na koniec marca 2022 roku i dotyczy tylko i wyłącznie zobowiązań spółek z Grupy. Grupa nie poręcza za zobowiązania spółek nie wchodzących do Grupy Pekabex.

Główne poręczenia w ramach w/w kwoty to: 5 000 tys. zł dotyczy poręczenia Pekabex S.A. za Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. w związku z podpisaną umową inwestycyjną z dnia 29 czerwca 2020 roku dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji na nieruchomości położonej w Gdyni Mechelinkach, przy ul. Klifowej 2-4. Spółka Pekabex S.A. poręczyła także, między innymi, za zobowiązania spółki Pekabex BET S.A. wynikające z podpisanych umów z kontrahentami szwedzkimi w wysokości 9 219 tys. zł. Ponadto spółka BET S.A. poręcza za Kokoszki Prefabrykacja S.A. w kwocie 1 350 tys. zł. za zobowiązania zaciągane w ramach zamówień na cement. Spółka Pekabex Pref poręcza za Pekabex BET S.A. w kwocie 573 tys. zł. za zobowiązania wobec kontrahenta w ramach podpisanej umowy handlowej o roboty budowlane. Pozostała kwota tj. 1 371 tys. zł. to poręczenia Spółki Pekabex S.A. za spółkę BET S.A. w ramach podpisanych umów na dostawę elementów prefabrykowanych.

Wartość udzielonych poręczeń z tytułu zawartych umów kredytowych została wskazana w nocie 28 oraz 29.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentom gwarancji bankowych oraz ubezpieczeniowych zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 31 marca 2022 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 377 808 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 5% kapitałów własnych Grupy. Wielkość dostępnych linii gwarancyjnych (bankowych) została opisana w nocie 29. Wartość linii ubezpieczeniowych wyniosła na dzień bilansowy tys. 196 838 tys. zł.

Spółki z Grupy z siedzibą w Polsce wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 marca 2022 roku wyniosła 20 453 tys. zł.

Wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych będących zabezpieczeniem dobrego wykonania oraz usunięcia wad i usterek umów z podwykonawcami wyniosła na dzień 31 marca 2022 roku 12 686 tys. zł i była wyższa do wartości na dzień 31 grudnia 2021 roku, kiedy to wyniosła 11 722 tys. zł.

22. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

23. Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 31 marca 2022 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2022 roku Grupa uznaje:

Pekabex Bet – spór sądowy ze spółką Marathon International

31 maja 2016 roku spółka Pekabex Bet zawarła umowę z Marathon International sp. z o.o. sp.k. na realizację robót budowlanych o łącznej wartości 18 157 tys. zł netto. W dniu 25 maja 2017 roku, w związku z nieprzedłożeniem przez zamawiającego gwarancji płatności, zgodnie z art. 6494 k.c. doszło do odstąpienia spółki od umowy. Kontrahent nie zapłacił w terminie części należności, uzasadniając to m.in. faktem nieprzedstawienia przez Pekabex Bet końcowych oświadczeń o niezaleganiu od podwykonawców, a także usterkami. Zarząd spółki stoi na stanowisku, iż wstrzymanie płatności jest niezasadne. Na dzień bilansowy należności zafakturowane z tytułu rozliczenia wykonanych robót wynosiły 22 333 tys. zł brutto. Ponadto w dniu 30 maja 2017 roku kontrahent dokonał ciągnięcia gwarancji bankowej w kwocie 1 640 tys. zł, uzasadniając to koniecznością pokrycia kar, jakie zostały nałożone na Pekabex Bet. Zarządy Pekabex Bet i Pekabex S.A. przeanalizowały podstawy nałożenia przez kontrahenta kar i uznały, że nie miały one uzasadnienia. Spółka Pekabex Bet złożyła do sądu powództwa przeciwko spółce Marathon International, których łączna wartość przedmiotu sporu przekracza 5 281 tys. zł. Powództwa dotyczą należności wynikających z wykonanych przez Pekabex Bet robót budowlanych na terenie inwestycji realizowanej dla Marathon International oraz zwrotu niesłusznie pociągniętej i wypłaconej gwarancji bankowej dobrego wykonania. Pomimo tego, że Pekabex Bet wykonał zadanie inwestycyjne i dostarczył zamawiającemu pozwolenie na użytkowanie realizowanych obiektów, ten niesłusznie naliczył kary umowne i nie zapłacił pozostałej części należnego wynagrodzenia z tytułu umowy o roboty budowlane. Maksymalny możliwy poziom kar wynikający z umowy wynosi 12% wartości wynagrodzenia netto. Choć naliczenie kar było nieuzasadnione, w ramach ostrożnej wyceny Zarządu został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar, jakie kontrahent może nałożyć na spółkę, tj. w kwocie 2 179 tys. zł. Dodatkowo, w 2018 roku Grupa zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 2 000 tys. zł. Łączna wysokość odpisu na należności dotyczące wspomnianej umowy na dzień bilansowy wynosi 4 179 tys. zł. Obecnie toczy się postępowanie dowodowe w obu sprawach.

27 marca 2020 roku w sprawie o ciągnięcie gwarancji bankowej, w której Pekabex Bet dochodził kwoty ponad 1 640 tys. zł, Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził na jego rzecz 1 313 tys. zł wraz z odsetkami. W dniu 30 kwietnia 2021 roku Sąd Apelacyjny w Poznaniu podtrzymał wyrok sądu pierwszej instancji, oddalając w całości apelację kontrahenta. Wyrok jest już prawomocny. Do dnia publikacji Grupa otrzymała zasądzoną kwotę wraz z odsetkami.

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

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

24. Akcjonariat

Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 31 marca 2022 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 dzień 31.03.2022				
STE Sp. z o.o.	10 147 987	10 147 987	10 147 987	40,88%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958 170	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029 382	8,17%
Nationale Nederlanden	1 360 000	1 360 000	1 360 000	5,48%
Pozostali łącznie	8 330 973	8 330 973	8 330 973	33,56%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 826 512	100%

Z dniem 31 stycznia 2022 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. otrzymał od pana Macieja Grabskiego, Asterios Sarl z siedzibą w Luksemburgu, Broadwalk Services Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, i TONSA S.A. – SICAF – RAIF z siedzibą w Luksemburgu, zawiadomienia sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt. 3 w zw. z art. 69 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu i spółkach publicznych. Z zawiadomień wynika, że pan Maciej Grabski, Asterios, Broadwalk i Tonsa nabyli pośrednio 363.402 akcje Spółki. Pośrednie nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku:

- 1) nabycia w dniu 3 grudnia 2021 roku przez STE sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („STE”), która jest spółką zależną Tonsa, 124.378 akcji Spółki stanowiących 0,50% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 124.378 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 0,50% w ogólnej liczby głosów w Spółce;
- 2) objęcia w dniu 26 stycznia 2022 roku przez Tonsa kontroli nad spółką Sovereign Capital S.A. z siedzibą w Warszawie („Sovereign”), która jest właścicielem 239.024 akcji Spółki stanowiących 0,96% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 239.024 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 0,96% w ogólnej liczby głosów w Spółce, do czego doszło w wykonaniu umowy sprzedaży akcji Sovereign Capital S.A. zawartej w dniu 25 stycznia 2022 roku pomiędzy Tonsa a Opoka II FIZ z siedzibą w Warszawie.

W efekcie wskazanych wyżej transakcji zawiadamiający nie posiadają bezpośrednio żadnych akcji Spółki, natomiast:

- 1) Tonsa za pośrednictwem STE posiada pośrednio 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 2) Broadwalk za pośrednictwem Tonsa i STE posiada pośrednio 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 3) Asterios, za pośrednictwem Broadwalk, Tonsa i STE posiada pośrednio 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 4) Pan Maciej Grabski posiada pośrednio 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce, przy czym poprzez Asterios, Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign pan Maciej Grabski posiada 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz poprzez PWM pan Maciej Grabski posiada 326.248 akcji Spółki stanowiących 1,31% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 326.248 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 1,31% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Z zawiadomień wynika, że nie istnieją żadne podmioty bezpośrednio ani pośrednio zależne od zawiadamiających inne niż wskazane wyżej, które posiadają jakiekolwiek akcje Spółki.

Żaden z zawiadamiających nie jest stroną jakiejkolwiek umowy, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c) Ustawy o ofercie, natomiast w dniu 23 grudnia 2020 roku Tonsa zawarł z PWM pisemną umowę w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie obejmującą porozumienie dotyczące nabywania akcji Spółki, zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu Spółki oraz prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki. W związku z tym zawiadamiający zawiadomili, że:

- 1) Tonsa za pośrednictwem STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 2) Broadwalk za pośrednictwem Tonsa, STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 3) Asterios za pośrednictwem Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 4) Pan Maciej Grabski za pośrednictwem Asterios, Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign oraz PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto zawiadomienia zawierały informacje, że żaden z zawiadamiających nie jest posiadaczem instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1) i 2) ustawy o ofercie publicznej.

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

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta, zestawienie stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień 31 marca 2022 roku przedstawia się następująco:

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na WZA na dzień 31.03.2022	Liczba głosów na WZA na dzień 31.03.2021	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2021
Robert Jędrzejowski (pośrednio poprzez Fernik Holdings Limited) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	8,17%	8,18%	8,17%
Maciej Grabski (pośrednio przez Pekabex Wykup Managerski sp. z o. o. oraz Asterios Sarl, Broadwalk Services Limited, i TONSA S.A. – SICAF – RAI F i STE sp. z o. o.) – Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A.	42,19%	40,73%	41,23%
Przemysław Borek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,67%	0,67%	0,67%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,37%	0,37%	0,37%
Tomasz Seremet (bezpośrednio) – Członek Zarządu Pekabex S.A.	0,22%	0,22%	0,22%

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

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

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

26. Działalność zaniechana

W pierwszym kwartale 2022 roku Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

27. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	796	215	3 312
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-
Pozostałe świadczenia	13	12	40
Razem	809	227	3 352

* Za pierwszy kwartał 2022 roku oraz 2021 – 11 osób z Zarządów oraz 7 osób z Rady Nadzorczej, pozycja prezentuje świadczenia z tytułu umów o pracę oraz uchwał przyznających wynagrodzenie z tyt. powołania do pełnienia określonych funkcji w organach spółek z Grupy

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.12.2021	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	1	1	-	1
Jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	4	-	427	-	1	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	407	1 360	3 922	1 568	1 475	2 425
Razem	411	1 360	4 350	1 569	1 476	2 426

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w pierwszym kwartale 2022 roku przychody i należności dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Vivia Next sp. z o. o. Przychody w prezentowanym okresie wyniosły 407 tys. zł, natomiast należności wyniosły na koniec okresu 1 568 tys. zł.

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w pierwszym kwartale 2021 roku przychody i należności dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Hochtief w wysokości 381 tys. zł oraz kontraktu z Vivia Next sp. z o. o. w wysokości 979 tys. zł. Należności od Vivia Next sp. z o. o. wyniosły na koniec okresu 1 475 tys. zł.

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w 2021 roku przychody i należności dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Hochtief w wysokości 531 tys. zł oraz kontraktu z Vivia Next sp. z o. o. w wysokości 3 391 tys. zł. Należności dla tych kontrahentów wyniosły na koniec roku odpowiednio 0 tys. zł oraz 2 425 tys. zł.

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

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

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.12.2021	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	5
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	1 016	620	4 349	1 057	395	1 534
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	681	567	1 030	792	499	534
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście	778	693	5 627	231	244	267
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	2	3	28	22	22
Razem	2 475	1 882	11 000	2 108	1 124	2 356

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).

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

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.03.2022
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06.03.2017	Wielocelowa linia kredytowa (linia gwarancyjna odnawialna, kredyt w rachunku bieżącym kredyt odnawialny)	140 000	4 853	113 862	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku oświadczenie BET S.A. o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 ustawy KC.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.	Umowa kredytu inwestorskiego z dnia 26.02.2020	Kredyt inwestorski (deweloperski)	6 440	-	-	Hipoteka na nieruchomości na której realizowana jest Inwestycja wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Przelew wierzytelności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących Kredytobiorcy, wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych na terenie Inwestycji Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia CAR i polisy majątkowej po zakończeniu inwestycji Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Pekabex Przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z Inwestycji Zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku Kredytobiorcy
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 09.12.2020	Kredyt inwestycyjny	7 500 EUR*	29 398	-	Zastaw według prawa niemieckiego na Udziałach Oświadczenie Pekabex S.A. o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 ustawy KC.

* zadłużenie przeliczone po kursie średnim NBP na dzień bilansowy

c.d.

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.03.2022
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 30.09.2019	Kredyt inwestycyjny	8 131	7 335	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Poznaniu na której realizowana jest Inwestycja wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Przelew wierzytelności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących Kredytobiorcy, wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych P=Polisa ubezpieczeniowa CAR oraz po zakończeniu inwestycji polisa majątkowa poręczenie cywilne Spółek Grupy Przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z Inwestycji Zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku Kredytobiorcy
PKO Bank Polski S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 06.03.2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	14 870	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA oraz Pekabex BET SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku
DNB Bank Polska SA	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytowa z dnia 29.09.2008	Linia wielocelowa zamknięta w grudniu 2021 roku.	-	-	37 946	Poręczenie wg prawa cywilnego Spółek Grupy Oświadczenie o poddanie się egzekucji Spółek Grupy

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2022 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

c.d.							
Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.03.2022
DNB Bank Polska SA	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytu z dnia 12.01.2021	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	20 000	24	9 956	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 16 000 tys. zł Weksel wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez kredytobiorcę Cichy globalny przelew wierzytelności Spółki Notarialne oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytu z dnia 26.03.2013	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia na akredytywy)	88 000	-	45 466	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia poręczenie cywilne Spółek Grupy generalna cicha cesja wierzytelności Spółek Grupy Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 14.03.2019	Kredyt nieodnawialny inwestycyjny	61 400	52 096	-	Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Pekabex Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy i spółki BET S.A. z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A. Pekabex Bet S.A.	Umowa nr kredytu z dnia 2019.03.14	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna)	7 000	6 866	-	Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową kredytobiorców Poręczenia wg prawa cywilnego spółki z Grupy Kapitałowej zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej

c.d.

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.03.2022
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 18.12.2015	Kredyt inwestycyjny	30 000	4 631	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Weksel in blanco spółki BET S.A. Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw zlokalizowanych w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Grupy Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 05.04.2019	Kredyt inwestycyjny	10 000	8 053	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy lub praw należących do kredytobiorcy wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Weksel in blanco spółki PI II
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 19.04.2018	Kredyt nieodnawialny inwestycyjny	37 200	1 317	-	Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości, zlokalizowanej w Poznaniu na której jest realizowana inwestycja Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (rozpoczętej budowy) Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (gotowych budynków)
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 11.30.2020	Kredyt inwestycyjny	10 800	8 717	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z GK
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 16.08.2021	Kredyt inwestycyjny	10 000	2 403	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z GK

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2022 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

c.d. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.03.2022
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 31.08.2020	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	20 000	13 739	2 399	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 16 000 tys. zł na okres od dnia wpisu do Rejestru BGK do dnia 25 listopada 2022 roku, Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu dnia 20.08.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	20 000	13 381	2 246	Gwarancja płynnościowa BGK w wysokości 16 000 tys. zł Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 08.12.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw, linia rewolwingowa)	200 000	31 684	18 903	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex S.A. znajdującej się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków Zastaw rejestrowy na zapasach Pekabex Bet S.A. znajdujących się na fabryce w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów, Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex S.A., Pekabex Pref S.A. oraz CNP sp. z o.o. Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym stanowiącym własność Pekabex Bet, Pekabex S.A. oraz CNP zlokalizowanym w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia mienia Cesja na rzecz Banku z zawieranych umów/kontraktów na sumę minimum 35 000 tys. zł Cesja na rzecz Banku (potwierdzona) z każdego finansowanego kontraktu kredytem rewolwingowym.
Credit Agricole Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 03.11.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	70 000	13 656	19 325	Cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę wynikającą z zawartych kontraktów w kwocie nie niższej niż 80 000 tys. zł Oświadczenie kredytobiorcy o podaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 punkt 5 Kpc w formie aktu notarialnego

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Rodzaj umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.03.2022
Pekao Leasing	Pekabex Pref SA	Leasing	229	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	261	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	152	Weksel
	Pekabex Bet S.A.	Leasing	9 285	Weksel
ING Lease Polska	Pekabex Bet S.A.	Leasing	850	Weksel
BNP Paribas Leasing Services	Pekabex S.A.	Leasing	428	Weksel
	Pekabex Bet S.A.	Leasing	5 612	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	790	Weksel
	Pekabex Inwestycje II S.A.	Leasing	2 845	Weksel
Uni Credit	FTO	Leasing	2 833	-
Mercedes Benz Leasing	FTO	Leasing	664	-
Volkswagen Leasing	FTO	Leasing	296	-
Other	FTO	Leasing	242	-

Na dzień bilansowy spółka FTO posiadała linie kredytowe w trzech instytucjach finansowych, w łącznej wysokości 1 350 tys. euro (6 281 tys. zł), gdzie wykorzystanie na dzień bilansowy wyniosło 5 251 tys. zł. Jedną z linii, linia w Hypo-Vereinsbank na 600 tys. euro jest zabezpieczona na zapasach spółki, w przypadku jeżeli linia jest wykorzystana. Na dzień 31 marca 2022 roku jej wykorzystanie wyniosło 0 zł. Leasingi posiadane przez spółkę FTO nie są zabezpieczone.

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

Poniżej przedstawiono udzielone poręczenia przez Spółkę lub jednostkę zależną do umów kredytowych/linii wielocelowych obowiązujące na dzień 31 marca 2022 roku.

Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 31.03.2022	Data obowiązywania umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia
DNB Bank Polska S.A. **	120 000	-	Gwarancje – 37 946 tys. zł*	-	30.11.2033	Pekabex Bet	Pekabex S.A., Pekabex Pref, Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	180 000
Santander Bank Polska SA	140 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do 200 000 tys. zł - kredyt rewolwingowy- 50 000 tys. zł. - kredyt w rachunku bieżącym do 100 000 tys. zł - akredytywy – 100 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 18 903 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 31 684 tys. zł	25.11.2024	25.11.2035	Pekabex Bet	Pekabex S.A.	240 000
PKO BP S.A.	90 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do 140 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do 50 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 113 862 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 4 853 zł	06.03.2023	06.03.2027	Pekabex Bet	Pekabex S.A.	140 000
PKO BP S.A.	30 000	Kredyt inwestycyjny	14 870	31.12.2026	31.12.2028	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex Bet	30 000
PKO BP S.A.	8 131	Kredyt Inwestycyjny	7 335	30.06.2022	30.03.2024	Pekabex S.A.	Pekabex Bet	12 197
PKO BP S.A.	6 440	Kredyt inwestycyjny	-	31.12.2021	31.12.2024	Pekabex Inwestycje VIII	Pekabex S.A. Pekabex Bet	9 660
BNP Paribas S.A.	88 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do wysokości 88 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 11 000 tys. zł - kredyt odnawialny do wysokości 4 000 tys. zł - linia na akredytywy do wysokości 5 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 45 466 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 0 zł Kredyty odnawialne – 0 zł Akredytywa – 0 zł	30.11.2022	31.03.2032	Pekabex Bet	Pekabex S.A., Pekabex Pref, Pekabex Inwestycje II, Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	96 800

cd:								
Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 31.03.2022	Data obowiązywania umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia
BNP Paribas S.A.	7 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania zamiennie na: - gwarancje do wys. 7 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 7 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 0 zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 6 866 zł	30.11.2022	14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja Pekabex Bet S.A.	Pekabex S.A.	7 700
BNP Paribas S.A.	37 200	Umowa o kredyt nieodnawialny	1 317	31.07.2022	31.07.2025	Pekabex Inwestycje VIII	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref CNP Pekabex Inwestycje II	26 400
BNP Paribas S.A.	61 400	Umowa o kredyt nieodnawialny	52 096	14.03.2029	14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex Bet S.A.	67 540
BNP Paribas S.A.	10 800	Umowa o kredyt nieodnawialny	8 717	30.11.2027	09.11.2030	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref CNP	11 880
BNP Paribas S.A.	10 000	Umowa o kredyt nieodnawialny	8 053	06.04.2026	31.03.2029	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref CNP	11 000
BNP Paribas S.A.	10 000	Umowa o kredyt nieodnawialny	2 403	16.08.2028	10.08.2031	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref CNP	11 000
BNP Paribas S.A.	30 000	Kredyt inwestycyjny	4 631	16.12.2022	18.12.2025	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref CNP	45 000

* zobowiązanie pozabilansowe

** Dostępne limity zamknięte w grudniu 2021 roku

30. Umowy o usługę budowlaną

Grupa Kapitałowa realizuje długoterminowe umowy o usługi budowlane, których wycena na dzień bilansowy oparta jest o następujące szacunki Zarządu dotyczące planowanych wyników z realizowanych umów:

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	1 737 896	1 834 097	1 820 294
Zmiana przychodów z umowy	486 948	154 491	156 978
Łączna kwota przychodów z umowy	2 224 844	1 988 588	1 977 272
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 340 895	939 270	1 106 281
Koszty pozostające do realizacji umowy	802 338	930 032	790 492
Szacunkowe łączne koszty umowy	2 143 233	1 869 302	1 896 772
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	81 611	119 286	80 500
Zyski	123 276	136 677	119 976
straty (-)	(52 037)	(17 391)	(39 604)

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

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

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 340 967	939 321	1 106 471
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	84 021	78 266	64 315
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(39 279)	(12 197)	(26 974)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	1 385 709	1 005 389	1 143 812
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 214 348	1 017 055	1 025 057
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	171 361	(11 666)	118 756
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	202 070	41 582	132 446
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	30 709	53 248	13 689

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co szczegółowo zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2021 roku.

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

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

32. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut

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

	kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs w okresie
31 marca 2022	4,6525	4,6472
31 marca 2021	4,6603	4,5721
31 grudnia 2021	4,5994	4,5775

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

33. Pozostałe informacje i ujawnienia

33.1. Wybrane dane finansowe spółek w Grupie Kapitałowej nieobjętych konsolidacją

Na dzień 31 marca 2022 roku wybrane dane finansowe spółek z Grupy Kapitałowej nie podlegających konsolidacji przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Zobowiązania	Kapitał własny	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy netto	Przychody ze sprzedaży
Stan na dzień 31.03.2022						
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	9	11	(2)	(4)	(3)	-
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	6	11	(6)	(8)	(3)	-
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	20	21	(1)	(3)	(3)	-
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	20	21	(1)	(3)	(2)	-
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	20	21	(1)	-	(6)	-
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. S.K.A	22	0	22	(25)	(3)	-
P.Homes Sp. z o.o.	3	3	-	-	(5)	-
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	383	365	17	(9)	21	388
Falkenseer Garten FEA GmbH	5 762	4 714	1 047	-	(15)	-
Prefabcad Sp. z o.o.	1 603	6	1 648	-	(275)	49
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	4	0	4	-	(1)	-
Razem	7 851	5 174	2 728	(53)	(294)	437

33.2. Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.12.2021
Amortyzacja	6 713	6 729	26 725
Świadczenia pracownicze	46 892	39 167	205 867
Zużycie materiałów i energii	130 273	113 175	505 194
Usługi obce	194 236	126 724	668 216
Podatki i opłaty	1 455	1 366	8 285
Pozostałe koszty rodzajowe	3 226	1 552	11 345
Koszty według rodzaju razem	382 794	288 713	1 425 632
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 259	1 406	7 467
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	8 514	(62 336)	15 888
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(874)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	392 568	227 784	1 448 114

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

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

Wpływ pandemii COVID-19 oraz konfliktu zbrojnego w Ukrainie na działalność Grupy został przedstawiony w nocie nr 7 niniejszego raportu.



Parking wielopiętrowy, Bydgoszcz

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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	337	-	368
Rzeczowe aktywa trwałe	5 845	5 566	6 131
Nieruchomości inwestycyjne	78 539	77 548	77 982
Inwestycje w jednostkach zależnych	83 041	75 951	80 825
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	68 940	30 276	61 143
Pochodne instrumenty finansowe	2 612	1 954	1 954
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	449	87	381
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Aktywa trwałe	239 762	191 382	228 784
Aktywa obrotowe			
Zapasy	-	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 481	4 083	14 221
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pożyczki	23 775	25 342	23 488
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 673	1 020	150
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 354	1 051	12 711
Aktywa obrotowe	42 491	32 704	51 777
Aktywa razem	282 253	224 086	280 561

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	24 827	24 827	24 827
Akcje własne (-)	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	62 666	61 875	61 986
Zyski zatrzymane:	54 895	45 298	52 689
– zysk (strata) z lat ubiegłych	52 689	43 667	34 052
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 206	1 631	18 636
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	167 632	157 244	164 746
Kapitał własny	167 632	157 244	164 746
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	66 703	39 154	65 271
Leasing	229	719	347
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 065	8 845	9 025
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	75 998	48 718	74 644
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 395	5 087	7 093
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	578	1 426	613
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	30 936	10 121	32 629
Leasing	460	531	473
Pochodne instrumenty finansowe	-	738	87
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	209	63	192
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	16	56	57
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29	29	29
Zobowiązania krótkoterminowe	38 624	18 052	41 172
Zobowiązania razem	114 621	66 841	115 815
Pasywa razem	282 253	224 086	280 561

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	4 686	4 011	18 588
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	4 686	4 011	18 588
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	587	1 123	4 591
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	587	1 123	4 591
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 099	2 888	13 996
Koszty sprzedaży	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	1 153	658	5 034
Pozostałe przychody operacyjne	20	1	1 991
Pozostałe koszty operacyjne	53	1	881
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 913	2 229	10 073
Przychody finansowe	825	305	12 751
Koszty finansowe	1 026	516	2 363
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 712	2 018	20 461
Podatek dochodowy	506	386	1 825
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 206	1 631	18 636
Działalność zaniechana	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	2 206	1 631	9 614

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.12.2021
Zysk (strata) netto	2 206	1 631	18 636
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-	-
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	680	(348)	327
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	680	(348)	327
Całkowite dochody	2 886	1 283	18 963
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 886	1 283	18 963

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	24 827	25 245	61 986	52 689	164 746
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.03.2022 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku	-	-	-	2 206	2 206
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku	-	-	680	-	680
Razem całkowite dochody	-	-	680	2 206	2 886
Saldo na dzień 31.03.2022 roku	24 827	25 245	62 666	54 895	167 632

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	24 827	25 245	62 223	43 667	155 961
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.03.2021 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku	-	-	-	1 631	1 631
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku	-	-	(348)	-	(348)
Razem całkowite dochody	-	-	(348)	1 631	1 283
Saldo na dzień 31.03.2021 roku	24 827	25 245	61 875	45 298	157 244

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	24 827	25 245	62 223	43 667	155 961
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2021 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 179)	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	(565)	565	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(565)	(9 614)	(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku	-	-	-	18 636	18 636
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku	-	-	327	-	327
Razem całkowite dochody	-	-	327	18 636	18 963
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	24 827	25 245	61 986	52 689	164 746

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 712	2 018	20 461
Korekty:			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	630	640	2 563
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	31	-	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) fin. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	174	39	(45)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	343	211	(56)
Koszty odsetek	1 026	261	2 261
Przychody z odsetek i dywidend	(1 112)	(68)	(12 533)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-	-
Inne korekty	-	-	-
Korekty razem	1 092	1 083	(7 810)
Zmiana stanu zapasów	-	-	-
Zmiana stanu należności	(260)	(803)	(10 940)
Zmiana stanu zobowiązań	(681)	(735)	2 557
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1 632)	(878)	(301)
Zmiany w kapitale obrotowym	(2 573)	(2 416)	(8 685)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(1)	-	(1)
Zapłacony podatek dochodowy	(739)	(436)	(2 400)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	492	248	1 566

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	(368)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(33)	(152)	(1 660)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(868)	(312)	(1 725)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	7 905	1 700	10 560
Pożyczki udzielone	(14 876)	(2 480)	(40 538)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(2 217)	(356)	(3 735)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	236	461
Otrzymane dywidendy	-	-	10 929
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 089)	(1 364)	(26 075)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	40 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-	11 466
Spłaty kredytów i pożyczek	(1 371)	(816)	(4 609)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(130)	(101)	(532)
Odsetki zapłacone	(258)	(123)	(2 134)
Dywidendy wypłacone	-	-	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 760)	(1 040)	34 012
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(11 357)	(2 157)	9 503
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	12 711	3 208	3 208
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 354	1 051	12 711

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

Poniżej przedstawiono istotne ujawnienia, które nie są zawarte w notach do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Pekabex S.A. sporządzonego na dzień 31 marca 2022 roku.

1. Zysk na akcję

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 662 201	24 826 512
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 662 201	24 826 512
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 206	1 631	18 636
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,09	0,07	0,75
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,09	0,07	0,75
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	2 206	1 631	18 636
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,09	0,07	0,75
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,09	0,07	0,75

2. Inwestycje w jednostki zależne

Inwestycje w jednostki zależne na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń- marzec 2022
Pekabex Bet SA	26-10-2009	100%	100%	3 000	-
Pekabex PREF SA	03-12-2015	100%	100%	36	-
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	17-06-2008	100%	100%	17 229	-
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	08-10-2014	100%	100%	4 704	-
Pekabex Inwestycje II S.A	26-05-2015	100%	100%	100	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.	22-03-2013	100%	100%	2 000	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. SKA	24-09-2013	100%	100%	50	-
Pekabex Casa Fiore sp. z o.o.	14-05-2020	75%	75%	1 500	-
Pekabex Development sp. z o.o.	02-07-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Casa Baia sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.)	06-07-2020	100%	100%	1 650	-
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	25-06-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	02-07-2020	100%	100%	1 320	-
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	18-06-2013	51%	51%	5	-
G+M GmbH	28-12-2020	76%	100%	43 017	-
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	16-12-2020	80%	80%	335	-
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje X sp. z o.o.)	25-01-2020	100%	100%	620	615
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	08-01-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o.	22-04-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.	22-04-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.	08-06-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XV sp. z o.o.	08-06-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o.	22-06-2021	100%	100%	5	-
P.Homes Sp. z o.o.	22-06-2021	100%	100%	5	-
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2021	100%	100%	724	589
Rebuild Construction Automation sp. z o.o.	24-01-2022	50 %	50%	2	2
Prefabcad Sp. o.o.	30.11.2021	52%	52%	1 010	1 010
Pozostałe	X	X	X	101	-
Opcje menadżerskie	X	X	X	5 593	-
Bilansowa wartość inwestycji				83 041	2 216

* Wartość opcji menadżerskich została ujęta w kapitale spółki Pekabex Pref (1 925 tys. zł), Pekabex Bet (3 406 tys. zł) oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji (262 tys. zł)

W 2022 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości inwestycji.

3. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

- Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca własnością Spółki, położonej w Poznaniu, obręb Strzeszyn, przy ulicy Szarych Szeregów 23, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/0005393/6 i PO1/00111461/4. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.
- Nieruchomość zabudowana, będąca własnością Spółki, położona w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów 43 i 45, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00335670/8 (działka 23/2, 25, 26, 27, obręb Strzeszyn, arkusz 18), w skład której wchodzi budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest podmiotom zewnętrznym.
Hala została wybudowana na gruncie należącym do Spółki, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. II etap polegał na dostosowaniu części hali do wymagań najemcy. Inwestycja została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych. Dzięki zastosowaniu konstrukcji prefabrykowanej zoptymalizowano przestrzeń budynku oraz uzyskano wysokie parametry odporności ogniowej i odporności na czynniki zewnętrzne. Wartość poniesionych nakładów oddanej do użytkowania w styczniu 2021 roku hali wyniosła 8 210 tys. zł. Spółka nie wyklucza możliwości sprzedaży hali na rzecz nabywcy zewnętrznego. Szacowana wartość hali łącznie z powierzchnią działki wynosi ok. 13 000 tys. zł.
- Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca własnością Spółki, położona w Bielsku-Białej, przy ulicy Ks. Józefa Londzina, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi księgę wieczystą nr BB1B/00104061/1 i BB1B/00104064/2. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wartość bilansowa netto na początek okresu	77 982	77 550	77 550
Nabycie nieruchomości / modernizacja	868	312	1 725
Amortyzacja (-)	(311)	(314)	(1 293)
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	78 539	77 548	77 982
Wartość bilansowa brutto	87 227	85 053	86 360
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(8 688)	(7 506)	(8 378)
Wartość godziwa nieruchomości:			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	78 539	77 548	77 982
- poziom 3	78 539	77 548	77 982

Na dzień bilansowy 31 marca 2022 roku Zarząd Spółki nie stwierdził wystąpienia przesłanek, które zmieniłyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

4. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

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

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

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

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2022		31.03.2021		31.12.2021	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki	92 715	92 715	55 618	55 618	84 632	84 632
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14 481	14 481	4 083	4 083	13 123	13 123
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Papiery dłużne	1 207	1 207	1 207	1 207	1 207	1 207
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 354	1 354	1 051	1 051	12 711	12 711
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym	36 733	36 733	29 125	29 125	70 742	70 742
Dłużne papiery wartościowe	60 907	60 907	20 151	20 151	40 114	40 114
Leasing finansowy	690	690	1 249	1 249	820	820
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 182	7 182	6 576	6 576	6 218	6 218

Na dzień 31 marca 2022 roku Spółka posiada aktywa finansowe w postaci wartości obligacji wyemitowanych przez spółki z Grupy w wysokości 1 207 tys. zł oprocentowane stałą stopą procentową. Zarząd Spółki ocenił na podstawie informacji dostępnych na rynku, że rynkowe oprocentowanie podobnych instrumentów nie różni się istotnie od obowiązującego w umowie stałego oprocentowania, stąd Zarząd Spółki uznał wartość bilansową aktywa za rozsądne przybliżenie jego wartości godziwej.

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

Na dzień 31 marca 2022 roku Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

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

5. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.12.2021
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	537	122	2 059
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-
Pozostałe świadczenia	1	1	5
Razem	538	123	2 064

*Dodatkowo, do końca 2021 roku, Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyli usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane zostały w nocie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycjach „Zakupy od Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście”

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

W pierwszym kwartale 2022 roku Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W pierwszym kwartale 2022 roku Spółka nie dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo należności z tego tytułu wynosiło 0 zł.

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

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.12.2021	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	4 363	4 483	20 756	8 497	2 934	11 721
Razem	4 363	4 483	20 756	8 497	2 934	11 721

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.12.2021	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	68	123	3 965	2 161	1 126	2 198
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	343	-	-	22
Razem	68	123	4 308	2 161	1 126	2 221

	31.03.2021		31.03.2021		31.12.2021	
	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	14 876	92 695	2 380	55 618	50 955	84 632
Razem	14 876	92 695	2 380	55 618	50 955	84 632

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

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

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 26 maja 2022 roku.

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
26 maja 2022	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
26 maja 2022	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
26 maja 2022	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	
26 maja 2022	Tomasz Seremet	Członek Zarządu	

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
26 maja 2022	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy	
26 maja 2022	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego	