



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

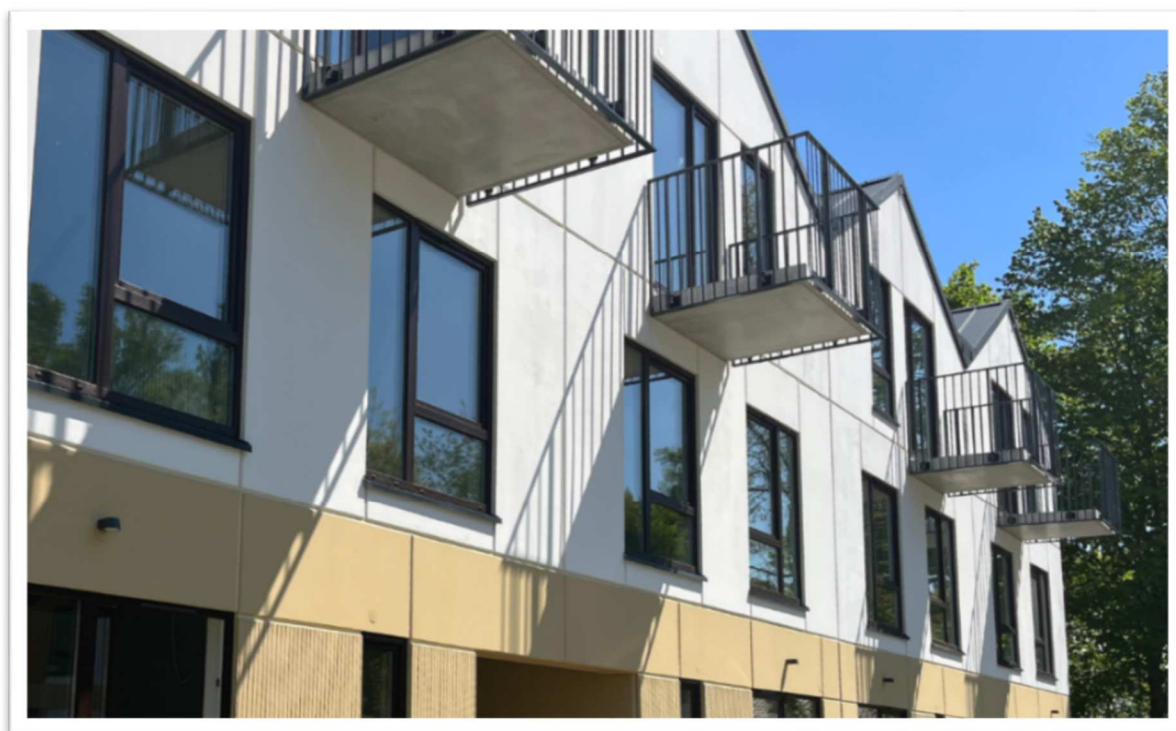
**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2023 ROKU**

ZAWIERAJĄCY:

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

Spis Treści

.....	2
WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.	3
KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PEKABEX S.A.	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	10
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO.....	12
WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.....	59
KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX S.A.	60
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	60
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	62
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	62
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	63
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	64
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PEKABEX S.A.	66
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	72



Osiedle deweloperskie Casa Finre Warszawa

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
	PLN			EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	387 100	412 452	1 677 945	82 354	88 753	357 902
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	35 814	20 059	100 013	7 619	4 316	20 910
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 792	16 627	82 173	6 763	3 578	17 527
Zysk (strata) netto	25 269	12 628	67 255	5 376	2 717	14 345
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	24 701	12 667	66 120	5 255	2 726	14 103
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,99	0,51	2,66	0,21	0,11	0,57
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,99	0,51	2,66	0,21	0,11	0,57
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,7005	4,6472	4,6883
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 079	(98 435)	80 995	868	(21 182)	17 276
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 152)	(6 101)	(20 259)	(1 947)	(1 313)	(4 321)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	7 534	68 401	(55 894)	1 603	14 719	(11 922)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 461	(36 135)	4 842	524	(7 776)	1 033
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,7005	4,6472	4,6883
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	1 327 367	1 355 428	1 324 910	283 898	291 333	282 503
Zobowiązania długoterminowe	211 118	207 872	200 604	45 154	44 680	42 774
Zobowiązania krótkoterminowe	614 932	720 795	641 811	131 522	154 926	136 850
Kapitał własny	501 317	426 761	482 495	107 222	91 727	102 879
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	475 461	395 667	452 724	101 692	85 044	96 532
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,6755	4,6525	4,6899

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	25 239	25 239	25 239
Wartości niematerialne	5 608	2 648	5 563
Rzeczowe aktywa trwałe	396 511	391 614	391 875
Nieruchomości inwestycyjne	24 935	25 333	25 030
Inwestycje w jednostkach zależnych	447	2 171	447
Należności i pożyczki	690	895	1 514
Pochodne instrumenty finansowe	7 419	4 983	8 487
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 606	2 689	2 563
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Aktywa trwałe	463 453	455 571	460 718
Aktywa obrotowe			
Zapasy	255 896	182 084	265 907
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	125 000	202 070	113 668
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	347 777	430 943	354 458
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 067	62	2 376
Pożyczki	-	-	792
Pochodne instrumenty finansowe	1 180	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 037	6 185	7 495
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	121 957	78 513	119 496
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe	863 913	899 857	864 192
Aktywa razem	1 327 367	1 355 428	1 324 910

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
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	5 952	2 485	7 060
Zyski zatrzymane	419 438	343 111	395 593
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	475 461	395 667	452 724
Udziały mniejszości niedające kontroli	25 856	31 094	29 771
Kapitał własny	501 317	426 761	482 495
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	122 775	140 553	127 608
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	13 788	13 522	13 788
Leasing	13 601	14 528	13 378
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	47 170	29 972	35 320
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 465	8 119	9 192
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 303	1 162	1 303
Pozostałe rezerwy długoterminowe	15	15	15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	211 118	207 872	200 604
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	60 271	30 709	42 951
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	407 566	471 198	470 452
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 180	10 537	9 461
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	75 697	138 659	55 989
Leasing	11 618	9 135	10 429
Pochodne instrumenty finansowe	-	2 680	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	33 953	31 107	34 206
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	15 646	26 743	18 322
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	29	1
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	614 932	720 795	641 811
Zobowiązania razem	826 050	928 667	842 415
Pasywa razem	1 327 367	1 355 428	1 324 910

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	387 100	412 452	1 677 945
Koszt własny sprzedaży	314 293	353 173	1 396 769
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	72 807	59 278	281 176
Koszty sprzedaży	22 759	25 063	111 923
Koszty ogólnego zarządu	14 755	14 331	67 800
Pozostałe przychody operacyjne	1 787	464	5 282
Pozostałe koszty operacyjne	1 267	289	6 722
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	35 814	20 059	100 013
Przychody finansowe	305	75	3 481
Koszty finansowe	4 328	3 508	19 339
Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych	-	-	1 982
Zysk na okazjnym nabyciu	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 792	16 627	82 173
Podatek dochodowy	6 523	3 999	14 918
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	25 269	12 628	67 255
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) netto	25 269	12 628	67 255
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	24 701	12 667	66 120
- podmiotom niekontrolującym	568	(39)	1 135

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Z działalności kontynuowanej			
Podstawowy	0,99	0,51	2,66
Rozwodniony	0,99	0,51	2,66
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy	0,99	0,51	2,66
Rozwodniony	0,99	0,51	2,66

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Zysk (strata) netto	25 269	12 628	67 255
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	(868)	1 954	4 026
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(262)	525	3 008
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	(1 130)	2 479	7 034
Całkowite dochody	24 139	15 178	74 289
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	23 575	15 206	73 154
- podmiotom niekontrolującym	564	(28)	1 135

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2023 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	7 060	395 593	452 724	29 771	482 495
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	(856)	(856)	(4 483)	(5 339)
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku	-	-	-	-	24 701	24 701	568	25 269
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku	-	-	-	(1 108)	-	(1 108)	-	(1 108)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(1 108)	24 701	23 593	568	24 161
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	(1 108)	23 845	22 737	(3 915)	18 822
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	24 826	-	25 245	5 952	419 438	475 461	25 856	501 317

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2022 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

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały mniejszości nieudające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2022 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	38	330 433	380 542	25 080	405 622
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	3 993	3 993	3 556	7 549
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(4 965)	(4 965)	-	(4 965)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku	-	-	-	-	66 120	66 120	1 135	67 255
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku	-	-	-	7 034	-	7 034	-	7 034
Razem całkowite dochody	-	-	-	7 034	66 120	73 154	1 135	74 289
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	7 034	65 148	72 182	4 691	76 873
Saldo na dzień 31.03.2022 roku	24 826	-	25 245	7 060	395 593	452 724	29 771	482 495

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 792	16 627	82 173
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	7 025	6 713	27 670
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	(365)	(304)	142
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	(4)	374	(2 634)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	251	415	1 879
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(199)	255	1 473
Koszty odsetek	4 746	3 483	18 361
Przychody z odsetek i dywidend	-	-	(24)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-	-
Zysk na okazijnym nabyciu spółki zależnej	-	-	-
Inne korekty	(53)	-	14
Korekty razem	11 403	10 936	46 882
Zmiana stanu zapasów	11 091	(5 938)	(89 760)
Zmiana stanu należności	7 582	(90 566)	(14 945)
Zmiana stanu zobowiązań	(53 575)	27 520	36 138
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(4 261)	(1 854)	(11 488)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	5 988	(52 605)	48 039
Zmiany w kapitale obrotowym	(33 175)	(123 442)	(32 040)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(61)	(5)	(96)
Zapłacony podatek dochodowy	(5 880)	(2 551)	(15 947)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 079	(98 435)	81 995

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(573)	(175)	(2 779)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(8 750)	(3 199)	(16 606)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	171	13	227
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(1 138)	(94)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-	(1 008)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(1 602)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 152)	(6 101)	(20 259)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	6 585
Nabycie akcji własnych	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	6 050	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	(20 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20 257	75 832	24 835
Spłaty kredytów i pożyczek	(6 464)	(8 159)	(33 494)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 511)	(2 675)	(10 819)
Odsetki zapłacone	(3 748)	(2 647)	(18 036)
Dywidendy wypłacone	-	-	(4 965)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	7 534	68 401	(55 894)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 461	(36 135)	4 847
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	119 496	114 648	114 648
Zmiana stanu z tytułu nabycia jednostek	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	121 957	78 513	119 496

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

Z dniem 24 stycznia 2023 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Marcina Szpaka z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta.

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 konsolidowane metodą pełną. W jej skład na dzień 31 marca 2023 roku wchodziły następujące spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.03.2023	31.12.2022
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Bet S.A. Filial	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	-	-
<i>Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet</i> Spółka Akcyjna, Polen	Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania	-	-
Pekabex Pref S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy	<i>Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy</i>	-	-
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o w likwidacji	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	75 %	75 %
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Development sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52 %	52 %
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50 %	50 %
Falkenseer Garten FEA GmbH	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100 %	100 %
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %
FTO Fertigteilverk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %

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

Po dniu bilansowym, z dniem 28 kwietnia 2023 roku Spółka Poznańska Korporacja Budowlana nabyła 100% udziałów w spółce prawa szwedzkiego o Rock finalem 2 AB. Spółka będzie realizować część kontraktów Grupy na terenie Szwecji.

Z dniem 10 marca 2023 roku Spółka zawarła ze spółką Dafne 30 sp. z o.o. oraz ze spółką 7R Projekt 39 sp. z o.o. warunkową umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie parku logistycznego 7R City Park Gdańsk Airport 1 przy ul. Sądzińskiej w Gdańsku. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, jakim jest zawarcie przez Emitenta z Dafne 30 sp. z o.o. umowy sprzedaży 22 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o. („SPV”) stanowiących 22% kapitału zakładowego SPV.

Równocześnie zawarta została dodatkowa dokumentacja transakcyjna obejmująca w szczególności: (i) przedwstępną umowę sprzedaży 22 udziałów w SPV przez Dafne na rzecz Emitenta. Umowa ta zawarta została pod szeregami warunków zawieszających, w szczególności uzyskania zgody prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji. Umowa wygasa automatycznie w przypadku braku ziszczenia się warunków zawieszających w terminie 5 miesięcy od jej zawarcia; (ii) umowy pożyczek zawarte przez Emitenta z SPV oraz z 7R Development sp. z o.o. na łączną kwotę 7 730 tys. EUR, przy czym pożyczki zostały udzielone z przeznaczeniem na zapłatę faktur VAT wystawionych przez Pekabex BET S.A. działającą jako generalny wykonawca Inwestycji i będą uruchamiane wraz z nadejściem terminów wymagalności faktur VAT wystawianych przez generalnego wykonawcę. Pożyczki oprocentowane są na warunkach rynkowych i są zabezpieczone w szczególności poręczeniem 7R S.A. z siedzibą w Krakowie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. Pożyczki zostaną zwrócone wraz z odsetkami do dnia 10 marca 2025 roku, przy czym stają się natychmiast wymagalne w przypadku odstąpienia od umowy inwestycyjnej lub umowy przedwstępnej lub ich wygaśnięcia.

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 2023 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 2022.

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 2023 roku:

Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Nowy standard nie ma wpływu na sprawozdanie Grupy, ponieważ umowy, które zawiera nie spełniają definicji umów ubezpieczeniowych.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych: 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 mają 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 będzie uznana za istotną informację. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiana nie ma wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

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. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiana nie ma wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

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 odroczonego podatku dochodowego 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 odroczone 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. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiana nie ma wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

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. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiana nie ma wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

Zmiana do MSSF 16 „Leasing”

Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie zawiera transakcji, których dotyczyłaby zmiana. 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 2022 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 2023 roku

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

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022	zmiana % 31.03.2023 vs 31.03.2022	Zmiana wartościowa 31.03.2023 vs 31.03.2022
EBIT [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	35 814	20 059	100 013	78,54%	15 755
EBITDA [tys. zł] <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	42 839	26 772	127 683	60,01%	16 067
Wskaźniki rentowności:					
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	6,02%	2,83%	5,08%		
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	15,94%	8,99%	13,94%		
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	6,53%	3,06%	4,01%		
Wskaźniki płynności:					
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,40	1,25	1,35		
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,61	1,46	1,57		
Pozostałe istotne:					
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	101 734	224 362	87 909		
EBITDA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	143 750	85 453	127 683		
Wskaźnik długu netto do EBITDA LTM <i>(Długu netto / EBITDA LTM)</i>	0,71	2,63	0,69		
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,38	0,31	0,36		

* 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 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	zmiana % do 31.03.2022	zmiana wartościowa do 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	387 100	412 452	(6,15%)	(25 352)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	35 814	20 059	78,54%	15 755
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (%)	9,25%	4,86%	wzrost o 4,39 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 792	16 627	91,20%	15 165
Zysk (strata) netto	25 269	12 628	100,10%	12 641
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	6,53%	3,06%	wzrost o 3,47 p.p.	-
EBITDA	42 839	26 772	60,01%	16 067
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	11,07%	6,49%	wzrost o 4,58 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane

	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.12.2022	zmiana wartościowa do 31.03.2022	zmiana % do 31.03.2022	zmiana wartościowa do 31.12.2022	zmiana % do 31.12.2022
Aktywa	1 327 367	1 355 428	1 324 910	(28 061)	(2,07%)	2 457	0,19%
Aktywa obrotowe	863 913	899 857	864 192	(35 944)	(3,99%)	(279)	(0,03%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	121 957	78 513	119 496	43 444	55,33%	2 461	2,06%
Aktywa trwałe	463 453	455 571	460 718	7 882	1,73%	2 735	0,59%
Zobowiązania długoterminowe	211 118	207 872	200 604	3 246	1,56%	10 514	5,24%
Zobowiązania krótkoterminowe	614 932	720 795	641 811	(105 863)	(14,69%)	(26 879)	(4,19%)
Kapitał własny	501 317	426 761	482 495	74 556	17,47%	18 822	3,90%

Wielkość produkcji w zakładach Grupy w okresie styczeń – marzec w latach 2019 - 2023

	01- 03.2019	01- 03.2020	01- 03.2021	01- 03.2022	01- 03.2023
Wielkość produkcji w tys. m ³	28 425,8	45 902,6	56 737,3	68 361,6	57 544,5

Produkcja zrealizowana od stycznia do marca 2023 roku wyniosła 57 544,5 m³ podczas gdy w analogicznym okresie 2022 roku wyniosła 68 361,6 m³, a w 2021 roku 56 737,3 m³.

Przychody ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2023 roku wyniosły 387 100 tys. zł i były niższe o 6,15% w porównaniu do pierwszego kwartału 2022 roku. Spadek przychodów dotyczył głównie segmentu realizacja kontraktów – prefabrykacja (spadek o 41 616 tys. zł). Jednocześnie w pierwszym kwartale 2023 roku zrealizowała się częściowa sprzedaż inwestycji deweloperskiej Casa Fiore co zostało ujawnione w segmencie development (20 305 tys. zł). Wynik EBITDA za 3 miesiące 2023 roku wyniósł 42 839 tys. zł i był wyższy o 16 067 tys. zł (60,01%) od wyniku EBITDA osiągniętego za 3 miesiące 2022 roku. Jednocześnie rentowność działalności Grupy, w tym na poziomie EBITDA, wzrosła o 4,58 p.p. Na wyniki Grupy kapitałowej osiągnięte w pierwszym kwartale 2023 wpływ miały czynniki omówione poniżej.

Koszty materiałów

Po zawirowaniach geopolitycznych w pierwszym kwartale 2022 roku, które poskutkowały szokiem na niemal wszystkich rynkach surowców i materiałów, w drugim kwartale 2022 roku dynamika wzrostu cen zaczęła spadać, a w trzecim i czwartym kwartale 2022 roku nastąpiła rynkowa korekta cen surowców i materiałów. Na początku 2022 roku niedobory na rynku i niepewność sytuacji sprawiły, że firmy zaczęły zapełniać magazyny chcąc uniknąć ryzyka przerwania produkcji w wyniku ograniczonej podaży, co napędzało dodatkowo wzrost cen. W tym okresie gospodarka odnotowała rekordowe przyrosty zapasów, co przełożyło się na dobre odczyty PKB w pierwszej połowie 2022 roku. W drugiej połowie 2022 roku i w pierwszym kwartale 2023 firmy zaczęły dostosowywanie stanów magazynowych do kurczącego się popytu, co przełożyło się m.in. na spadki cen produktów stalowych i innych materiałów oraz surowców. Wpłynęło to pozytywnie na rentowność realizowanych przez Grupę kontraktów.

Ograniczona podaż przy dużym popycie i panice na rynkach, która powstała po agresji Rosji na Ukrainę wywindowała ceny stali do poziomów dotąd nieznanymi. 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. Przed wojną 25% polskiego importu stali pochodziło z Ukrainy, Rosji i Białorusi. W ciągu 2 tygodni od wybuchu wojny na Ukrainie ceny wyrobów stalowych osiągnęły niespotykane wcześniej maksima. Drugi kwartał 2022 roku rozpoczął się kontynuacją wzrostu cen, jednak ich dynamika była już słabsza niż w pierwszym kwartale. Od trzeciego kwartału ceny stali zaczęły spadać. Ceny pręta żebrowanego pod koniec trzeciego kwartału 2022 roku, na którym Grupa głównie opiera swoje zakupy, były już niższe o 10-12 proc. w stosunku do cen z drugiego kwartału 2022 roku. Pod koniec roku 2022 oraz na początku 2023 obserwowana była stabilizacja cen tego surowca oraz poprawa dostępności.

Po zawirowaniach na rynku izolacji termicznej w pierwszej połowie 2022 roku, druga połowa roku przyniosła stabilizację cen, a nawet obniżki. Ma to duży związek z popytem na te materiały i sytuacją rynkową w branży deweloperskiej. Wełna mineralna oraz PIR miały stabilne ceny, natomiast styropian odnotował dość znaczne, nawet kilkunastoprocentowe, obniżki. Pierwszy kwartał 2023 roku był kontynuacją tego trendu. W rozmowach z producentami pojawiają się wzmianki o prawdopodobnych obniżkach cen w kolejnych miesiącach. Spadki dotyczą również cen sklejki. W związku ze znacznie mniejszym zapotrzebowaniem i poprawą dostępności, cena sklejki po wzrostach z początku roku 2022 zaczęła w trzecim i czwartym kwartale 2022 roku zauważalnie spadać. W pierwszym kwartale 2023 roku cena się ustabilizowała i ten trend trwa do chwili obecnej.

W pierwszym kwartale 2023 zaobserwować można nadal utrzymującą się presję cenową ze strony rynku i oczekiwania dalszego spadku cen surowców i materiałów. Jednakże, wyższe koszty energii i gazu są czynnikiem silnie cenotwórczym, w związku z czym mimo spadku cen w ciągu ostatnich dwóch kwartałów 2022 roku w porównaniu do wartości sprzed zawirowań na rynkach światowych, ceny nadal pozostają znacznie wyższe. Niewątpliwie nadchodzący rok będzie trudny dla branży produkcji budowlanej, ze względu na dużą zmienność czynników o charakterze popytowym i podażowym.

Grupa realizuje kontrakty w perspektywie głównie krótkookresowej w szczególności w segmencie realizacji kontraktów – prefabrykacja, gdzie średnia długość kontraktu to około 5 - 6 miesięcy, natomiast w segmencie realizacja kontraktów – usługi budowlane jest to około 15 – 17 miesięcy więc jest w stanie szybko reagować i w stosunkowo krótkim czasie przełożyć zmiany cen materiałów bezpośrednio na wyceny sporządzane dla klientów.

Koszty robocizny

Grupa doświadcza rosnącej presji na wzrost wynagrodzeń pracowników. Negatywny wpływ na dostępność pracowników miała pandemia i ograniczenia międzynarodowe w przemieszczaniu się, w tym obowiązkowe kwarantanny, badania, etc. oraz odpływ pracowników z Ukrainy w wyniku wojny w Ukrainie. W 2022 roku spadła dynamika wzrostu popytu na pracowników w branży budowlanej, jednak rosnąca inflacja utrzymuje ciągłą presję na wzrost płac. Obecne wzrosty oczekiwań płacowych to głównie skutek rosnącej inflacji i rosnących kosztów prowadzenia gospodarstwa domowego.

Koszty podwykonawców

Mimo utrzymującej się od początku 2022 roku niepewności na rynku inwestycji oraz ograniczonej aktywności inwestorów szczególnie w sektorze budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z przewidywaniami następuje stabilizacja cen w zakresie usług podwykonawców w niektórych branżach. Zaobserwowano również obniżkę cen części materiałów, natomiast nadal są one wysokie, również ze względu na rosnące koszty energii oraz paliw, a przede wszystkim robocizny. Presja na wzrost wynagrodzeń spowodowana inflacją i niedobór pracowników na rynku budowlanym powodowały, że w całym 2022 rok ceny usług podwykonawczych utrzymywały się na wysokim poziomie. Na początku 2023 roku można zaobserwować spadek niektórych usług oferowanych przez podwykonawców. Jest to głównie spowodowane zastojem na rynku budownictwa mieszkaniowego.

Koszty logistyczne

W związku z zawirowaniami pandemicznymi, a potem zawirowaniami geopolitycznymi spowodowanymi wojną w Ukrainie ceny usług transportowych poszybowały w górę w 2021 roku i utrzymały swój wysoki poziom do początku 2022 roku, ze względu na wysokie ceny paliw. W przypadku ceny stawek frachtowych możemy mówić nawet o historycznie rekordowych poziomach cen jakie były notowane w tym okresie. Jednakże, od drugiego kwartału 2022 roku zaobserwować można wyraźny spadek dynamiki wzrostu cen usług transportowych, bądź nawet ich spadek, jak to ma miejsce w transporcie morskim. Wartość indeksu Drewry World Container Index, który daje możliwość śledzenia stawek frachtowych w morskich przewozach kontenerów rok do roku, zmniejszyła się o ponad 60%. Jest to istotna korekta rynkowa cen. Na rynku krajowym dynamika wzrostu cen usług transportowych pod koniec 2022 roku była niższa niż inflacja. W najbliższym okresie, w związku ze spowolnieniem gospodarczym, należy się spodziewać obniżki popytu na usługi transportowe i być może również dalszej korekty cen na rynku. Grupa zidentyfikowała główne wyzwania związane ze zwiększeniem kosztów surowców i materiałów i w 2022 roku skupiała się głównie na zapewnieniu niezbędnych wolumenów dostaw dla realizacji podpisanych kontraktów. Grupa przeprowadziła także negocjacje w zakresie podwyższenia cen dla części realizowanych w 2022 roku umów, a kolejne umowy z kontrahentami, zawierane w trakcie 2022, wyceniane były na bazie zwiększonych cen surowców i usług budowlanych. Grupa dywersyfikuje

swoje ryzyko zmiany cen materiałów i usług m.in. poprzez wprowadzenie do części umów zapisów indeksujących, które mają na celu zapewnienie oczekiwanej marży Grupy.

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

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

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

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

Na dzień 31 marca 2023 aktywa Grupy wynosiły 1 327 367 tys. zł i były wyższe o 2 457 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku. Zwiększona wartość aktywów ogółem jest głównie spowodowana wzrostem wartości bilansowej aktywów trwałych, które na koniec pierwszego kwartału 2023 miały wartość 463 453 tys. zł i były wyższe o 2 735 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku.

W tym samym czasie poziom gotówki uległ zwiększeniu o 2,06%; na koniec grudnia 2022 roku Grupa posiadała na rachunkach bankowych 121 957 tys. zł, co stanowiło wzrost o 2 461 tys. zł w stosunku do końca grudnia 2022 roku.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych na koniec marca 2023 roku wyniosła 614 932 tys. zł i była o 26 879 tys. zł niższa od stanu na koniec 2022 roku. Zmniejszenie wynika głównie ze spadku wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań w wysokości 62 886 tys. zł. Jednocześnie wzrosło saldo krótkoterminowych zobowiązań finansowych o 20 897 tys. zł w porównaniu do stanu na koniec 2022 roku. Powyższe jest spowodowane wyższym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy, co jest typowe dla pierwszego kwartału roku obrotowego.

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 2023 roku tj. do dnia 31 marca 2023 roku oraz od dnia 1 kwietnia 2023 roku do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
10 marca 2023	Konsorcjum NDI S.A., NDI Sopot S.A., PGZ Stocznia Wojenna sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa obiektów kubaturowych: hali kadłubowej, hali produkcyjnej oraz budynku socjalno-administracyjnego z zagospodarowaniem terenu, rozbudową i przebudową nabrzeża, placów składowych i dróg wewnętrznych wraz z budową, przebudową i likwidacją infrastruktury technicznej towarzyszącej oraz rozbiórką istniejących zadaszeń na terenie PGZ Stocznia Wojenna sp. z o.o. w Gdyni przy ul. Śmidowicza 48.	1%	PLN
13 marca 2023	PTB Nickel sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest realizacja konstrukcji inwestycji pt. "budowa zakładu produkcyjnego JOSERA Petfood sp. z o.o. w Paproci koło Nowego Tomyśla.	3%	PLN
28 marca 2023	Azurite Poland Propco II Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej o powierzchni około 10 369 m ² wraz z towarzyszącą infrastrukturą położoną we Wrocławiu.	2%	PLN
31 marca 2023	Dechant hoch und ingenieurbau GMBH	Przedmiotem umowy jest produkcja, dostawa betonowych elementów prefabrykowanych na inwestycje realizowaną w m. Gubin.	1%	EUR
22 maja 2023	Prosperro Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa obiektów centrum logistycznego z częścią usługową, w skład którego wchodzi obiekt magazynowy i spedycyjny, budynki biurowo-socjalne oraz obiekt usługowo-handlowy, portiernia kontenerowa, zbiornik przeciwpożarowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowane w Czechowicach Dziedzicach.	2%	PLN
24 maja 2023	MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie "pod klucz" budynku magazynowo-produkcyjno-biurowego o symbolu C0 o powierzchni ok. 32.670 m ² wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną.	4%	EUR

* do 20 kwietnia 2023 roku wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2021 roku, po tej dacie wartość umowy brutto określona jako procent przychodu Grupy Kapitałowej osiągniętego w 2022 roku.

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

4.1. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

Projekt deweloperski JA_SIELSKA realizowany jest na poznańskich Podolanach – dzielnicy, której rozwój ukierunkowany jest na planistyczne przekształcenie z funkcji niegdyś częściowo industrialnej na funkcję mieszkalną. Obszar jest doskonale skomunikowany, w bliskim otoczeniu znajdują się liczne obiekty infrastruktury usługowej, udogodnienia oraz tereny rekreacyjne, w tym jezioro – Rusałka. Przedsięwzięcie prowadzone jest od 2017 roku, dotychczas wybudowano 6 budynków i oddano do użytkowania ponad 160 lokali mieszkalnych, w dwóch etapach. Osiedle zostało zwycięzcą XIII edycji TOPBUILDER 2021. Zaplanowana jest realizacja razem 6 etapów inwestycji, tj. 16 budynków, w których powstanie blisko 700 funkcjonalnych mieszkań o zróżnicowanych układach oraz metrażach. Obecnie trwa budowa 3 etapu, w ramach którego wybudowane zostaną 124 lokale o powierzchni 6.500 m², w 3 budynkach. Pod terenem zaprojektowano halę garażową przeznaczoną do parkowania blisko 200 pojazdów, dostosowaną do obsługi samochodów z napędem elektrycznym. Oddanie nieruchomości do użytkowania przewidywane jest na III kwartał 2024 roku. W przestrzeniach wspólnych zaplanowano miejsca do sąsiedzkich spotkań oraz plac zabaw dla dzieci. W projekcie zaplanowano intensywne zagospodarowanie terenu zielenią, w tym rodzimymi gatunkami drzew. Na dzień 31 marca 2023 roku 48% mieszkań została już zarezerwowana, bądź sprzedana.

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

Budynki na osiedlu JA_SIELSKA powstają z elementów prefabrykowanych. Elementy konstrukcyjne nadziemna – ściany oraz stropy – produkowane są w fabrykach należących do GK Pekabex. Szybki montaż obiektów w technologii nowoczesnej prefabrykacji skraca budowę o około 30%. Generalnym wykonawcą inwestycji jest pion wykonawstwa GK Pekabex. Skupienie kluczowych obszarów kompetencji w obrębie podmiotów należących do tej samej grupy kapitałowej pozwala na optymalizację kosztów, agregację marży oraz sprawną i profesjonalną realizację przedsięwzięć deweloperskich.

Inwestycja Origin w 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 dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m²), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m²), oraz ośrodka rehabilitacyjnego Centrum Rehabilitacji ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa jest odpowiedzialna m. in. za proces deweloperski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin. 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%. Wyjście z inwestycji planowane jest po wybudowaniu apartamentów i lokali zamieszkania senioralnego poprzez ich sprzedaż, a w przypadku Origin ReVital – poprzez jego sprzedaż na rzecz inwestora zewnętrznego.

Apartamenty Origin powstają w unikatowej lokalizacji w Mechelinkach – na wzgórzu, z którego roztacza się piękny widok na morze, oddalone zaledwie o 180 m od działki. Zaprojektowano 2 budynki apartamentowe ze 106 lokalami o zróżnicowanych metrażach. Wszystkie lokale będą wykończone i częściowo wyposażone.

Centrum ReVital obejmować będzie 62 pokoje, ponad 1 000 m² powierzchni rehabilitacyjnej wyposażonej w najnowocześniejsze urządzenia oraz sale programu Origin ReVital z basenem, aqua-fitness, obszerną kuchnią i restauracją. Programy kompleksowej rehabilitacji i terapii adresowane będą do osób ze schorzeniami neurologicznymi i ortopedycznymi.

Apartamenty ReVital będą znajdowały się w budynku przylegającym do Centrum ReVital z 58 apartamentami dla aktywnych seniorów, 24-godzinną recepcją oraz klubem dla mieszkańców. Wszystkie apartamenty będą wykończone i wyposażone. Obsługa mieszkańców będzie prowadzona w formule assisted living odpowiednio do indywidualnych potrzeb.

W dniu 21 lutego 2022 roku uzyskano pozwolenie na budowę. W połowie października 2022 roku zostały rozpoczęte roboty budowlane, obecnie osiągnęliśmy kolejny kamień milowy harmonogramu budowy- zakończył się montaż konstrukcji budynku A i B (stan surowy otwarty). Na budynku D trwają prace żelbetowe oraz murarskie na poziomie -1 i -2. Planowany termin zakończenia inwestycji dla budynku A i B to koniec 2023 roku, a budynki C i D to czerwiec 2024 roku. Na koniec marca 2023 zarezerwowanych było 69% Apartamentów Origin oraz 14% apartamentów ReVital.

Osiedle Neonowe przy ul. Katedralnej w Częstochowie

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

W dniu 7 lipca 2022 uzyskano zamiennie pozwolenie na budowę pierwszego etapu, w drugim i trzecim kwartale roku 2022 trwały prace nad projektem wykonawczym, a także projektem warsztatowym pod produkcję prefabrykatów, gdyż inwestycja w znakomitej części zrealizowana będzie przy użyciu „Systemu Pekabex® Budynki Mieszkalne”. Osiedle Neonowe podlegać będzie certyfikacji BREEAM oraz certyfikacji „Obiekt Bez Barier” Fundacji Integracja – zarówno proces projektowania, jak i realizacji poddany jest wielokryterialnej ocenie uwzględniającej restrykcyjne wymogi i kryteria, których zaimplementowanie pozytywnie wpływa na środowisko, a także ułatwi codzienne funkcjonowanie osób o ograniczonej możliwości poruszania się lub przemieszczających się z małymi dziećmi. Osiedle Neonowe realizuje ideę zrównoważonego budownictwa. Budynki, które powstaną w ramach tej inwestycji będą komfortowe dla mieszkańców, zakładając dostępność architektoniczną budynku i odpowiedzialność społeczną inwestycji. Na wszystkich etapach życia budynków zostały uwzględnione metody oszczędzania zasobów naturalnych, zakładając poszanowanie klimatu i dbałość o przyszłe pokolenia. Realizacja inwestycji Osiedle Neonowe wpisuje się także w założony przez władze miasta program rewitalizacji obszaru częstochowskiego starego miasta, które wkrótce ma stać się lokalnym centrum życia kulturalnego i biznesowego.

Pod koniec drugiego kwartału 2022 rozpoczęto sprzedaż mieszkań i lokali usługowych; na koniec marca 2023 roku sprzedanych lub zarezerwowanych było 26% lokali. Z początkiem stycznia 2023 rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków Osiedla Neonowe – uzupełnienie pierzei ulicy Katedralnej. W pierwszym kwartale 2023 roku prowadzone były prace ziemne i geotechniczne związane z budową garażu podziemnego oraz przygotowywaniem terenu do dalszych etapów budowy, rozpoczęto też prace żelbetowe przy płycie fundamentowej. Zakończenie pierwszego etapu inwestycji planowane jest na drugi kwartał 2024.

Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesiu

Z końcem 2022 roku zakończone zostały wszelkie prace wykończeniowe i na początku stycznia 2023 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. W połowie lutego 2023 roku rozpoczęto podpisywanie umów przenoszących własność lokali. Na koniec marca 2023 roku sprzedanych, bądź zarezerwowanych było około 95 % lokali. W ramach inwestycji powstało 40 niezależnych apartamentów od 59 do 94 m², każdy z własnym ogródkiem (łącznie ponad 3 000 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej).

Casa Fiore jest nowoczesnym osiedlem zlokalizowanym w warszawskiej dzielnicy Wawer, która stanowi zielony ogród stolicy. W ramach inwestycji powstały 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

W ramach realizowanej inwestycji powstaje nowoczesny budynek, w którym znajduje się 68 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniesie około 3 100 m². Inwestycja zlokalizowana jest w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraż oferowanych apartamentów wynosi od 25 do 93 m², a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane są apartamenty z antresolami. Przy realizacji tej inwestycji zastosowane są prefabrykowane ściany trójwarstwowe wyprodukowane w fabryce w Poznaniu oraz w Gdańsku oraz jednowarstwowe w technologii 2F (typu podwójny „Filigran”) z zakładu w Gdańsku. Prace budowlane zostały rozpoczęte w drugim kwartale 2022 roku, natomiast planowany termin zakończenia budowy apartamentów i uzyskania pozwolenia na użytkowanie wyznaczono na trzeci kwartał 2023 roku.

Budynek Casa Baia posadowiony jest poniżej poziomu morza, mimo to Grupa, jako jedyny inwestor w Helu, zdecydowała się na wybudowanie podziemnej hali garażowej. Wymagało to zastosowania innowacyjnych rozwiązań projektowych z uwzględnieniem prac budowlanych w wyjątkowo trudnych warunkach. W sierpniu 2022 roku udało się zakończyć wykonywanie płyty i ścian fundamentowych w technologii białej wanny. Aktualnie prowadzone są ostatnie prace wykończeniowe w lokalach mieszkalnych oraz w częściach wspólnych, n. montaż zabudów meblowych, malowanie oraz montaż elementów dekoracyjnych. Rozpoczęto wykańczanie wybranych lokali pod klucz. W I kwartale 2022 rozpoczęto przedsprzedaż lokali, na koniec marca 2023 roku sprzedanych, bądź zarezerwowanych było około 33% lokali.

Apartamenty Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku

Inwestycja będzie polegała na wybudowaniu 10 budynków zakwaterowania turystycznego w miejscowości Wrzosowo, gm. Kamień Pomorski. Działki, na których zrealizowane zostanie przedsięwzięcie, położone są około 1 km od nadmorskiej linii brzegowej w Dziwnówku – znanego letniego kąpieliska nad Bałtykiem.

W pierwszym etapie inwestycji wybudowanych zostanie 5 budynków z pulą 131 apartamentów wakacyjnych o łącznej powierzchni około 5 700 m², przeznaczonych na sprzedaż. Na terenie zaprojektowano liczne atrakcje i udogodnienia dla właścicieli lub użytkowników lokali. W zamkniętym kompleksie znajdzie się m.in. boisko do siatkówki plażowej, bulodrom, plac zabaw dla dzieci młodszych, osobny plac zabaw dla dzieci starszych z małpim gajem, altana do spotkań z paleniskiem do grillowania, miejsca do parkowania rowerów, w tym zadaszona wiata z ładowarką dla rowerów elektrycznych. Projekt powstał z myślą o ludziach, którzy lubią nadmorski klimat, a jednocześnie docenią całoroczne atrakcje, takie jak: kryty basen, sauna, jacuzzi, siłownia, sala zabaw dla dzieci, recepcja.

W jednym z budynków cała kondygnacja parteru przeznaczona zostanie na strefę rekreacyjną z basenem, siłownią, sauną, jacuzzi oraz salą zabaw dla dzieci. Do budynku przylegać będzie zewnętrzny taras z brodzikiem oraz leżakami.

Rozpoczęcie budowy ma nastąpić w drugim kwartale 2023 roku. Oddanie do użytkowania pierwszego etapu kompleksu wakacyjnego zaplanowane jest na drugi kwartał 2024.

Apartamenty Stadtvilla w Falkensee

Z dniem 23 listopada 2021 roku Grupa zawarła ze spółką prawa niemieckiego FORIS Gründungs GmbH umowę zakupu 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego Falkenseer Gärten FEA GmbH. Nowo zakupiona spółka jest dedykowana do działalności deweloperskiej. Nabycie udziałów Falkenseer Gärten FEA GmbH wpisuje się w strategię ekspansji oraz rozwoju deweloperskiej linii biznesowej Grupy również na terenie Niemiec. W ramach tej inwestycji powstaną na przedmieściach Berlina dwa budynki wielorodzinne w kategorii premium tj. dwu-piętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każda o metrażu od 45 do 110 m² z nadziemnymi miejscami postojowymi. Projekt oczekuje na pozwolenie na budowę, aktualnie trwają prace nad dokumentacją projektową i prawną oraz planowanie kampanii marketingowej i przygotowanie do sprzedaży. Rozpoczęcie budowy jest planowane na drugi kwartał 2023 roku, zakończenie realizacji przewiduje się na pierwszy kwartał 2024 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 boczną koleją, w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska Babimost-Zielona Góra.

Na dzień 31 marca 2023 sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba rezerwacji*	liczba umów przedwstępnych**	liczba sprzedanych lokali***	wolne lokale
Casa Fiore (Warszawa-Międzylesie)	40	3	1	31	13%
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	1	59	-	52%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	9	64	-	31%
Apartamenty55+ Mechelinki	58	3	5	-	86%
Casa Baia (Hel)	69	4	19	-	67%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	182	4	44	-	74%
Razem	579	24	192	31	57%

* podpisane umowy rezerwacyjne

** podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

*** podpisane umowy przenosząca własność

Na dzień 31 marca 2023 roku wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

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

* W tej pozycji nie są ujęte nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich o wartości 17 286 tys. zł, ponieważ do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji Grupa prezentuje je w pozycji nieruchomości inwestycyjne

Hala produkcyjna w Poznaniu

Z końcem 2022 roku Grupa rozpoczęła inwestycję polegającą na rozbudowie zakładu produkcyjnego w Poznaniu poprzez dobudowanie hali produkcyjnej wraz z przebudową i rozbudową wężła betoniarskiego oraz modernizacji w istniejących halach produkcyjnych. Inwestycja związana jest z planami strategicznymi Grupy, w tym między innymi z rozwojem nowego produktu w postaci modułów łazienkowych. Moduły łazienkowe będą stanowić uzupełnienie asortymentu elementów konstrukcyjnych Pekabex w obszarach budownictwa wielorodzinnego oraz w budynkach użyteczności publicznej oraz wniosą szereg zalet i korzyści dla odbiorców, poprzez zwiększenie stopnia prefabrykacji całego obiektu i skrócenie czasu realizacji inwestycji.

4.2. Portfel zamówień

Grupa rozpoczęła 2023 rok zdywersyfikowanym portfelem zamówień (backlog). Zawiera on zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do 31 marca 2023 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym.

Wartość podpisanych umów na dzień 31 marca 2023 roku wyniosła 971 838 tys. zł w tym do realizacji w roku 2023: 848 334 tys. zł, podczas gdy na koniec marca 2022 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 1 347 159 tys. zł, w tym do realizacji w bieżącym roku 1 104 038 tys. zł.

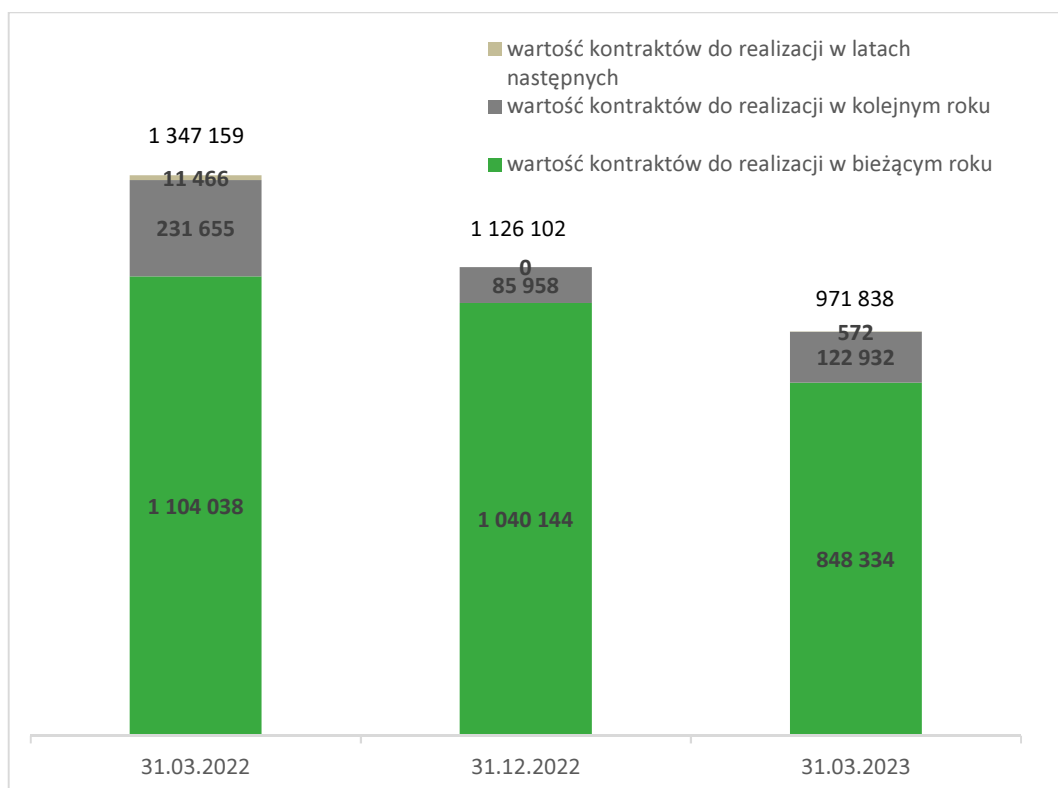
Spadek portfela zamówień na 31 marca 2023 Grupy Pekabex, w odniesieniu do okresów porównawczych, odzwierciedla sytuację w branży budowlanej w Polsce. Duża zmienność czynników o charakterze popytowym i podażowym przełożyła się na zahamowanie inwestycji, co jest szczególnie widoczne w segmencie budownictwa mieszkaniowego. W okresie niestabilności makroekonomicznej Grupa skupiła się na pozyskaniu nowych rentownych kontraktów i utrzymaniu rentowności realizowanych już projektów. W okresie pierwszych trzech miesięcy 2023 roku średnia rentowność ze wszystkich segmentów wyniosła 13,3%, w analogicznym okresie 2022 roku było to 7,8%.

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 w tym segmencie, nastąpi 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 pierwszych miesięcy 2023 roku Grupa nie zawarła nowych istotnych umów lub aneksów z instytucjami finansowymi. Po dniu bilansowym Grupa zawarła jedną umowę:

Umowa Multilinii Pekabex Bet S.A. (Santander)

Z dniem 16 kwietnia 2023 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Bet S.A. zawarła umowę MultiLinii – limitu kredytowego wielocelowego z Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie do kwoty 50 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym i walutowym do kwoty 50 000 zł, limitu na akredytywy do kwoty 25 000 zł, limitu na gwarancje do kwoty 50 000 tys. zł oraz kredytu rewolwingowego do kwoty 50 000 tys. zł, której zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) Gwarancja z Funduszu Gwarancji Kryzysowych PLG FGK w wysokości 40 000 tys. zł, tj. w wysokości stanowiącej 80,00% kwoty MultiLinii, (ii) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, (iii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

5. objaśnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie

Spółka działa w branży budowlanej, w której sezonowość podzielona jest na okres letni oraz zimowy. Potencjalnie najłagodniejszym 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).

W ostatnich latach, a w szczególności w bieżącym roku Zarząd, dzięki dywersyfikacji produktowej i geograficznej oraz rozwojowi w kilku segmentach działalności Grupy, niweluje 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

Z udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny danych wynika, że PKB dla Polski spadło w pierwszym kwartale o 0,2 proc. w ujęciu rocznym, natomiast w ujęciu kwartalnym, w stosunku do IV kwartału 2022 roku, wzrosło o 3,9 proc. Jest to wynik lepszy niż przyjęte szacunki, co ekonomiści interpretują jako ożywienie w gospodarce, które jest spowodowane ekspansywną polityką fiskalną i nadwyżką w handlu towarami i usługami. Analitycy dodają do tego również wzrost inwestycji ze względu na kończący się czas na wykorzystanie funduszy unijnych z budżetu na lata 2014-2020.

Według danych z GUS, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) w marcu 2023 roku była niższa o 1,5 proc. w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku oraz wyższa o 30,6 proc. w stosunku do lutego 2023 roku. W okresie styczeń-marzec 2023 roku, zwiększenie produkcji, w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, odnotowano dla podmiotów zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 13,7 proc. oraz wykonujących roboty budowlane specjalistyczne – o 5,3 proc., natomiast zmniejszenie wystąpiło wśród jednostek zajmujących się wznoszeniem budynków – o 6,4 proc. Grupa realizuje projekty głównie z zakresu wznoszenia budynków, pozostałe projekty stanowią nieznaczny udział w portfelu Grupy. Sektor budowlany wchodzi w tendencję wzrostową, w okresie styczeń-marzec 2023 roku, w porównaniu do analogicznego okresu ub.r., odnotowano wzrost produkcji budowlano-montażowej w zakresie robót inwestycyjnych – o 8,5 proc., jednakże rok 2023 będzie trudnym okresem dla firm z branży budowlanej. Sektor budowlany jest zróżnicowany i kondycja firm działających w tym segmencie gospodarki zależy od specjalizacji i dywersyfikacji portfela realizowanych zamówień. Duże firmy mają są bardziej elastyczne i mają większe możliwości kreowania marży i dopasowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. W trudniejszej sytuacji są średnie i małe przedsiębiorstwa, z których wiele może się nie utrzymać na rynku. Do wyzwań sektora w najbliższych okresach można zaliczyć: uzależnienie inwestycji w Polsce w dużym stopniu od środków z UE np. z KPO, drogiego kosztu finansowania zewnętrznego oraz jego ograniczonej dostępności – wysokie stopy procentowe przekładające się na drogie kredyty, spadająca zdolność kredytowa a tym samym ograniczony apetyt na ryzyko ze strony instytucji finansowych, wysokie koszty pracy, a także szykowane zmiany legislacyjne. Eksperti PMR prognozują, że w pięciu najbliższych latach tempo wzrostu rynku budowlanego spowolni i w całym sześcioletnim okresie wyniesie średniorocznie 1,7 proc., co będzie tempem znacząco niższym od obserwowanego w ostatnich pięciu latach (7,5 proc.).

Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Jak podaje firma analityczna PMR w swoim raporcie zatytułowanym „Rynek prefabrykacji betonowej w Polsce. 2022” wartość rynku prefabrykacji betonowej w kraju w 2021 roku wyniosła 5 315 mln zł i wzrosła w okresie 2017-2021 roku o 80 proc. Z danych za 2020 rok wynikało, że na rynku ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce działało łącznie 240 firm, z czego pierwszych 15 to 40 proc. udział w całym rynku. Eksperti prognozują, że w kolejnych latach rynek prefabrykacji doświadczy dalszych wzrostów. Przewidywania wskazują, że wartość rynku do 2027 roku wzrośnie o kolejne 45 proc. Jest to skorelowane również z rosnącym zainteresowaniem technologią prefabrykacji w krajach zachodnioeuropejskich, a przede wszystkim skandynawskich, gdzie według obecnych szacunków, prefabrykacja stanowi 40-50 proc. udziału w rynku budowlanym. Ciężka prefabrykacja betonowa jest bowiem polskim produktem eksportowym. Jak podaje PMR, eksport tego rodzaju wyrobów od paru lat jest w silnym trendzie rosnącym, a 2021 rok okazał się rekordowy dla eksportu prefabrykowanych elementów konstrukcyjnych dla budownictwa lub inżynierii lądowej bądź wodnej z cementu, betonu lub ze sztucznego kamienia (blisko 40 proc. r/r). Pod względem wartości był to też najlepszy wynik w historii (800 mln zł). Dla porównania, wartość eksportu w latach 2017-2020 oscylowała w granicach 510-580 mln zł. Głównymi odbiorcami prefabrykatów z Polski są Szwecja, Niemcy i Dania. Daje się zauważyć, że w wyniku wyraźnego spadku popytu na krajowym rynku oraz osłabiającego się złotego, część największych producentów prefabrykacji zwiększa swoją aktywność eksportową.

Przewiduje się, że obserwowany obecnie silny wzrost kosztów w budownictwie jeszcze przyspieszy proces rozwoju projektów budowlanych, realizowanych w tej technologii. Branża budowlana stoi bowiem przed jednym z większych wyzwań, jakim jest dostosowanie się do dynamicznych wzrostów kosztów budowy. Odpowiedzią na to może stać się nowoczesna prefabrykacja. Redukcja liczby pracowników na budowach, znaczące skrócenie długości procesu inwestycyjnego w stosunku do tradycyjnych metod nawet o 40 proc. oraz większa odporność projektów realizowanych w technologii prefabrykacji na gwałtowne i niespodziewane wzrosty cen surowców i materiałów, wynikająca z krótkich terminów realizacji zleceń, są kluczowymi czynnikami przewagi konkurencyjnej prefabrykacji w dobie wyzwań związanych z optymalizacją kosztową. Zastosowanie technologii prefabrykacji pozwala również na wypracowanie standardu poszczególnych elementów z zachowaniem ich najwyższej jakości, co przekłada się na powtarzalność rozwiązań architektonicznych, technicznych i organizacyjnych. To wszystko wpływa na skrócenie cyklu operacyjnego, a więc i wzrost wskaźnika rentowności inwestycji deweloperskich. Prefabrykacja daje także możliwość znacznego ograniczenia zatrudnienia i ryzyka związanego z niską jakością pracy niewykwalifikowanych pracowników. Na budowę przyjeżdżają gotowe elementy, wytwarzane w zakładach produkcyjnych, co umożliwia ograniczenie do minimum liczby osób zaangażowanych w sam proces wznoszenia budynków, a co za tym idzie - ograniczenie ryzyk związanych z BHP. Ważnym czynnikiem ograniczającym działalność wielu branż jest cena energii. Sama produkcja ciężkich prefabrykatów betonowych nie należy do szczególnie energochłonnych procesów, jednak produkcja materiałów używanych do wyprodukowania elementów prefabrykowanych już tak (cement, stal, etc.). Wzrost kosztów energii może mieć w związku z tym nieznacznym, w ocenie Zarządu, negatywny wpływ na rozwój rynku.

W Europie coraz silniejsze są trendy związane z zapobieganiem negatywnym skutkom zmian klimatycznych. Ze szczególnym naciskiem na promowanie zrównoważonego budownictwa. Jest to powiązane z nowymi przepisami Unii Europejskiej, które w jeszcze większym stopniu, niż dotychczas, będą prowadzić do stosowania innowacyjnych i efektywnych energetycznie technologii przy wznoszeniu budynków. Nowoczesna prefabrykacja betonowa jest odpowiedzią na te kwestie. Zaletą budowy w tej technologii 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, aniżeli budownictwo tradycyjne, 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 realizuje założenia gospodarki obiegu zamkniętego (minimalizacja ilości odpadów i minimalizacja użycia nowych surowców).

W dłuższej perspektywie na rozwój rynku prefabrykacji będą najsilniej wpływały prognozy rozwoju dla budownictwa mieszkaniowego oraz kubaturowego, a także coraz częściej wymieniane, budownictwo inżynieryjne. Wśród czynników, branych pod uwagę przy prognozowaniu rynku prefabrykacji, jest również wpływ wojny w Ukrainie i perspektywy jej szybkiej powojennej odbudowy, gdzie prefabrykacja mogłaby znaleźć szerokie zastosowanie, jako technologia, która pozwala na wznoszenie budynków nawet w czasie o połowę krótszym niż w tradycyjnym budownictwie. Mógłby to być katalizator rozwoju rynku prefabrykacji betonowej w Polsce. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi prefabrykacji będzie również demografia. Spadek liczby ludzi aktywnych zawodowo sprawi, że preferowane będą rozwiązania wymagające ich mniejszego zaangażowania na budowach. Prefabrykacja ma tutaj przewagę nad innymi technologiami wznoszenia budynków, ponieważ umożliwia ograniczenie liczby pracowników zaangażowanych na placu budowy.

Mając na uwadze obecną sytuację rynkową oraz czynniki i trendy mogące mieć wpływ na przyszły kształt rynku prefabrykacji, Grupa przyjęła strategię dywersyfikacji działalności, rozwijając równoległe trzy linie biznesowe (produkcja prefabrykatów, generalne

wykonawstwo oraz działalność deweloperska) oraz zwiększając eksport, zwłaszcza na rynki skandynawskie oraz do Niemiec. Grupa wykorzystuje również dokonaną akwizycję na rynku niemieckim w celu dalszego rozwoju i umocnienia pozycji na tamtejszym rynku. Zarząd Grupy widzi też duży potencjał w inwestycjach w nowoczesne linie technologiczne i automatyzację procesów, co znacząco zwiększa jakość i wydajność produkcji. 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), co ma szczególne znaczenie przy dużych projektach. Dużym atutem Grupy jest także posiadanie pięciu zakładów produkcyjnych w Polsce i jednego w Niemczech, co pozwala wyraźnie zoptymalizować koszty transportu. W długiej perspektywie szansą dla rozwoju prefabrykacji są również inwestycje infrastrukturalne w obszarze rozbudowy krajowej sieci kolejowej. Mają one być współfinansowane w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FENIKS) i Programu „Łącząc Europę” CEF (Connecting Europe Facility) 2021-2027. W planach jest budowa linii kolejowych o długości 1 800 kilometrów do roku 2034, która ma zapewnić komunikację m. in. z Centralnym Portem Lotniczym.

Rozwój budownictwa niemieszkaniowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)

Pozytywne dane z 2022 roku dotyczące budownictwa niemieszkaniowego, zwłaszcza rynku magazynowego pozwalają na formułowanie optymistycznych prognoz na rok 2023. Aktywność budowlana w tym segmencie budownictwa w 2022 roku utrzymała się na wysokim poziomie, przy wciąż spadającym wskaźniku pustostanów. Jednakże, niepewne warunki geopolityczne i rynkowe w 2022 roku ograniczyły aktywność inwestycyjną i zmniejszyły konkurencję, co wpłynęło na spadek popularności dużych portfeli a wolumen inwestycyjny generowany był przez małe i średnie transakcje. Jak podaje firma JLL, całkowite zasoby magazynowe w Polsce to 29 mln m²; są to czwarte co do wielkości zasoby spośród państw Unii. Z uwagi na dynamiczny wzrost podaży w ostatnich latach, ponad 50% całkowitej istniejącej powierzchni w Polsce nie ma więcej niż 5 lat, co podkreśla ponadprzeciętną jakość zasobów w kraju. W 2022 roku Polska była odpowiedzialna za aż 20% nowych zasobów magazynowych w Europie.

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w 2022 roku przekazano do eksploatacji 22,7 tys. nowych budynków niemieszkalnych oraz rozbudowano 2,3 tys. (odpowiednio o 0,6 proc. więcej i 3,3 proc. mniej niż w roku poprzednim). Łączna powierzchnia użytkowa nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych wyniosła 15,9 mln m², o 12,6 proc. więcej niż w 2021 roku. W 2022 roku budynki przemysłowe i magazynowe stanowiły aż 55,5 proc. powierzchni przekazanej do eksploatacji ogółem. Znaczące udziały miały także budynki handlowo-usługowe (11,8 proc.). Wzrost rok do roku oddanej do użytkowania powierzchni odnotowano dla: budynków przemysłowych i magazynowych (o 34,4 proc.), hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (o 30,4 proc.) oraz budynków transportu i łączności (o 0,8 proc.).

Budownictwo przemysłowo-magazynowe jest największym, ale też najbardziej perspektywicznym segmentem budownictwa niemieszkaniowego. Pomimo niepewnej sytuacji gospodarczej oraz wojny w Ukrainie, rynek magazynowy w Polsce dalej rośnie. Według raportu „Polski Rynek Magazynowy 2022”, opublikowanego przez firmę doradczą AXI IMMO w lutym 2022 roku, całkowita powierzchnia magazynowa w Polsce na koniec 2022 roku wynosiła 28,3 mln m², wolumen transakcji osiągnął poziom 6,69 mln m², co stanowi spadek o 9 proc. rok do roku. Obserwowana była również zmiana struktury popytu. Rynek e-commerce stracił udział na rzecz firm produkcyjnych, które w parkach magazynowo-logistycznych lokują swoją produkcję oraz kompletację towarów. Nadal, największy udział ponad 50 proc., w strukturze najemców w 2022 roku mieli operatorzy logistyczni.

Poziom pustostanów w Polsce w 2022 roku wyniósł 4,1 proc. i w dalszym ciągu wskazuje, że jest niewiele powierzchni spekulacyjnej. Wpływ na to mają m.in. warunki udzielania finansowania przez banki, które wymagają wysokiego poziomu rezerwacji powierzchni przez przyszłych najemców, dochodzącego nawet do 50 proc., co przekłada się na stopień trudności z uzyskaniem kredytów. W obecnej sytuacji makroekonomicznej można założyć, że w perspektywie krótko- i średnioterminowej nie należy spodziewać się zmiany tego trendu. Rok 2022 charakteryzował się również znacznymi podwyżkami czynszów. Średnie stawki oferowane w większości lokalizacji parków magazynowo-logistycznych wzrosły średnio o około 20 proc. względem stawek z roku poprzedzającego. Było to wynikiem wzrostu kosztów budowy (materiałów, energii, paliw i siły roboczej), a także, tam gdzie do umowy wpisana była indeksacja według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, dynamicznie rosnącego wskaźnika inflacji. Mimo to, całkowite koszty najmu, energii i pracy w kraju nadal należą do najniższych w Europie, co wpływa na atrakcyjność inwestycji lokalizowanych tutaj na tle innych krajów Starego Kontynentu i sprawia, że Polska jest jednym z najszybciej rozwijających się rynków magazynowo-logistycznych w Europie. Jak pokazują dane na koniec 2022 roku, najwięcej powierzchni magazynowej jest zlokalizowanej w województwie mazowieckim, 20 proc. podaży ogółem, następnie w województwie śląskim 17 proc. i łódzkim 14 proc. W Polsce zachodniej tj. w województwach: dolnośląskim, wielkopolskim, lubuskim i zachodniopomorskim, łącznie w 2022 roku, dostarczono 43 proc. całości nowej powierzchni. Natomiast w Polsce wschodniej tj. w województwach warmińsko-mazurskim, podlaskim, lubelskim, podkarpackim i świętokrzyskim, oddane nowe projekty, to jedynie 4,5 proc. nowej podaży. Proporcja ta może w przyszłości ulec odwróceniu, w związku z rosnącymi potrzebami obsługi rynku ukraińskiego.

Prognozy wiążą rozwój rynku powierzchni magazynowo-logistycznych z dalszą ekspansją branży e-commerce i rozwojem lekkiej produkcji. Jak podaje GUS, wskaźnik udziału sprzedaży internetowej w handlu ogółem w 2022 roku ukształtował się na poziomie około 11 proc. Eksperti firmy doradczej PMR przewidują, że w 2025 roku udział ten ma wynosić prawie 20 proc. Automatyzacja i

postęp procesów technologicznych pozwalają na szybki rozwój produkcji lekkiej w Europie, w tym również w Polsce. Hale dostosowane pod produkcję lekką mogą być zlokalizowane na terenach parków logistycznych, co dywersyfikuje możliwości wykorzystania tych obiektów. W kolejnych latach należy się spodziewać, że większego udziału w strukturze sprzedaży nieruchomości produkcyjnych, również przez wzgląd na rosnące znaczenie trendów nearshoringu (strategia biznesowa, zgodnie z którą firma zleca część swojej pracy do pobliskiego kraju) i friendshoringu (strategia biznesowa, polegająca na współpracy ze sobą sieci dostawców w ramach współpracujących ze sobą polityczne i militarnie państw). Dodatkowo, obserwuje się duże zainteresowanie logistyką miejską, która, jak się prognozuje, będzie cieszyła się coraz większym zainteresowaniem, ponieważ konkurencja między firmami odbywa się już nie tylko w obrębie ceny i jakości produktu, ale również szybkości dostaw do klientów. Ten rodzaj obiektów jest również atrakcyjny dla firm kurierskich. Obiekty typu last mile logistics, zlokalizowane blisko dużych aglomeracji miejskich lub w samych miastach, odpowiadają na potrzebę rynku w zakresie skracania czasu dostaw do klientów końcowych, więc deweloperzy dostarczają na rynek coraz więcej tego typu obiektów i ich udział w powierzchni magazynowo-logistycznej ogółem będzie systematycznie rósł. Największe zainteresowanie będą nadal wzbudzały produkty prime w lokalizacjach „core” i „core+”. Następuje też wzrost popularności rozwiązań ekologicznych. Należy do nich m.in. zastosowanie rozwiązań lepiej wykorzystujących energię i wodę w budynkach oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Wielu deweloperów decyduje się na certyfikację projektów w międzynarodowym systemie BREEAM i LEED. Dodatkowym czynnikiem inicjującym wzrost popularności rozwiązań proekologicznych jest to, że coraz więcej inwestorów komunikuje klientom swoje działania w obszarze zrównoważonego rozwoju (ESG).

Grupa Pekabex ma odpowiedź na zapotrzebowanie rynku magazynowego 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 produkujących zieloną energię.

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

Rynek budownictwa mieszkaniowego – prefabrykacja

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w pierwszym kwartale 2023 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Spadła natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Według wstępnych danych, w okresie styczeń - marzec 2023 roku oddano do użytkowania 54,9 tys. mieszkań, tj. 0,1 proc. więcej niż w analogicznym okresie roku 2022. Natomiast, wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 51,6 tys. mieszkań, tj. o 33,8 proc. mniej niż w analogicznym okresie 2022 roku. Rozpoczęto również budowę o 27,6% mniej mieszkań niż przed rokiem tj. 38,6 tys. mieszkań.

Z danych GUS wyraźnie widać, że pierwszy kwartał 2023 roku przyniósł poprawę wyników pod względem liczby sprzedanych mieszkań, ale po stronie nowej podaży nadal obserwujemy wyhamowanie. Jak wynika z Raportu firmy JLL, łącznie na sześciu głównych rynkach sprzedano 34 proc. więcej niż w poprzednim kwartale tj. IV kwartale 2022 roku. Wśród kupujących nadal największą aktywnością wykazywali się nabywcy gotówkowi, mimo, że na początku lutego 2023 roku obniżony został z 5% na 2,5% bufor ostrożnościowy dla kredytów o okresowo stałej stopie, doliczany do oprocentowania kredytów przy wyliczaniu zdolności kredytowej, jednak nie miało to kluczowego znaczenia dla poziomu sprzedaży w I kwartale 2023 roku. Na głównych rynkach nieruchomości w Polsce, skoncentrowanych wokół dużych miast, różnica pomiędzy liczbą sprzedanych mieszkań a wprowadzonych do oferty była bardzo wyraźna, co oznacza, że deweloperzy wyhamowali rozpoczynanie sprzedaży nowych przedsięwzięć. Eksperti rynkowi uważają, że w najbliższych miesiącach należy się spodziewać wzrostu popytu związanego zarówno z nowym rządowym programem mieszkaniowym „Bezpieczny Kredyt”, jak i przyspieszeniem zakupów gotówkowych. Można spodziewać się także wyraźnego zwiększenia podaży, ale także podnoszenia cen najbardziej poszukiwanych mieszkań.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania), w 2022 roku wyniósł 42,5 miesiąca. W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98,5 proc. nowych budynków mieszkalnych, oddanych do użytkowania. Jednocześnie zauważalny jest trend wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego; wpisuje się w on w zapotrzebowanie rynku, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji wzrośnie z 1-2 proc. w ostatnich kilku latach do 8-10 proc. w kolejnym dziesięcioleciu.

Grupa widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym. Rośnie zainteresowanie tematem budownictwa modułowego wśród deweloperów, w szczególności ze względu na tempo prac. Budowanie z użyciem prefabrykatów przyspiesza

inwestycje, gwarantuje powtarzalną i wysoką jakość, i wraz ze wzrostem kosztów finansowania, cen materiałów i spadkiem dostępności usług budowlanych staje się relatywnie tańsze i wygodniejsze. Udział prefabrykatów w budownictwie podąży w ślad za wzorcami w Europie Zachodniej i dysproporcja w ich zastosowaniu w dalszym ciągu będzie się zmniejszała. Grupa, prócz sprzedaży prefabrykatów na rynek mieszkaniowy, realizuje również projekty 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 okolicach Gdańska: Apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki, w Częstochowie: Osiedle Neonowe (budynek ma spełniać wymogi i kryteria certyfikacji BREEAM oraz „Obiekt Bez Barier” Fundacji Integracja), w Dziwnówku: inwestycja Zatoka Wrzosowo – apartamenty wakacyjne oraz w okolicach Berlina (Niemcy): apartamenty Stadtvilla w Falkensee.

Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa opracowała „System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Technologia zastosowana w Systemie daje możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym dla budownictwa tradycyjnego, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwia na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami.

Rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych P.HOMES - system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji. Technologia wykorzystywana do budowy domów P. HOMES znacząco przewyższa parametry nośne i wytrzymałościowe zarówno domów drewnianych, keramzytobetonowych, jak i w technologii murowanej. Technologia elementów prefabrykowanych pozwala na szybki i efektywny montaż konstrukcji domu w niespełna miesiąc, zapewniając jednocześnie niezwykłą trwałość budynku. P. HOMES to budownictwo zrównoważone, w którym aspekty ekologiczne pełnią wiodącą rolę, powstałe budynki są ciepłe, niskoenergetyczne i o małej wilgotności. W ramach P.HOMES Grupa oferuje kompleksowo realizowane budynki wykończone w stanie deweloperskim lub pod klucz. Grupa oferuje realizację wszystkich etapów inwestycji od projektu po oddanie kompletnego budynku mieszkalnego wraz ze wszystkimi instalacjami i zagospodarowaniem przestrzennym działki. Oferta Grupy w zakresie P.HOMES zakłada możliwość skorzystania z gotowego projektu budynku, dostępnych jest 9 nowoczesnych i funkcjonalnych projektów domów, lub z oferty skonfigurowania własnego domu, który może być nawet siedmiokrotnie tańszy w eksploatacji niż tradycyjne użytkowane budynki.

Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa

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

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

Wysoka jakość produktów

Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane, dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności, rozpiętości i ognioodporności.

W Grupie funkcjonuje Zintegrowany System Zarządzania, oparty na trzech współpracujących ze sobą systemach, tj.: Systemu Zarządzania Jakością według normy PN-EN ISO 9001:2015, Systemu Zarządzania BHP według normy PN-ISO 45001:2018 oraz Systemu Zarządzania Środowiskowego według normy PN-EN ISO 14001:2015.

Grupa posiada adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów, a wysoko wykwalifikowana kadra, poprzez swoje doświadczenie, wiedzę i kompetencje, dodatkowo wzmacnia przewagę konkurencyjną Pekabex.

Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość oferty

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów działalności (szerszy opis znajduje się w nocie 1, dotyczącej segmentów). Dzięki tej różnorodności Grupa może wykorzystywać koniunkturę zarówno jako (i) podwykonawca - producent elementów prefabrykowanych, w tym konstrukcji obiektów magazynowych (przemysłowych) oraz mieszkaniowych (ii),

dzięki kompleksowej wiedzy i doświadczeniu – z sukcesem działać na rynku jako generalny wykonawca, a także (iii) jako deweloper, realizując projekty mieszkaniowe na własny rachunek.

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

Ekspansja rynkowa

Grupa planuje zwiększyć udział sprzedaży na rynkach Europy Zachodniej i Skandynawii, przede wszystkim poprzez silniejsze zaznaczenie swojej obecności na tamtejszym rynku mieszkaniowym, ale również poprzez rozwój segmentu generalnego wykonawstwa inwestycji. W realizację tych założeń wpisuje się dokonana pod koniec 2020 roku akwizycja na rynku niemieckim – nabycie udziałów (we współpracy z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych, zarządzanym przez PFR) w spółce prawa niemieckiego G + M GmbH. Dzięki tej transakcji Grupa weszła w posiadanie zakładu produkcyjnego na terenie Niemiec, zlokalizowanego w Marktzeuln (Bawaria). Pod koniec 2021 roku Grupa nabyła również niemiecką spółkę deweloperską, za pośrednictwem której realizuje swoją pierwszą pilotażową inwestycję deweloperską w Niemczech polegającą na wybudowaniu apartamentów Stadtvilla w Falkensee – ekskluzywnym przedmieściu Berlina.

Grupa w 2023 roku kontynuuje procesy integracji nabytych podmiotów z Grupą, kładąc nacisk przede wszystkim na efektywną współpracę obu stron. Grupa, poprzez swoje działania, dąży do uzyskania efektu synergii, co otwiera możliwości ekspansji na nowych rynkach. Obecność niemieckich spółek w grupie kapitałowej, sprawia, że ich potencjał wzrósł, co podniosło ich konkurencyjność, zwłaszcza jeżeli chodzi o prowadzone realizacje na terenie wschodnich Niemiec, ale również otworzyło przed Grupą możliwości zdobycia nowych rynków np. szwajcarskiego. Potencjał Grupy zwiększa siłę oferty poprzez zwiększenie zakresu i poziomu skomplikowania proponowanych rozwiązań, a także poprzez zwiększenie możliwości produkcyjnych. Otwiera to również perspektywy na wprowadzanie na rynek niemiecki nowych produktów z zakresu budownictwa mieszkaniowego (prefabrykowanych ścian elewacyjnych, elementów prefabrykowanych wysoko przetworzonych), co nie znajdowało się do tej pory w portfolio zakładu produkcyjnego w Marktzeuln. Poszerza to grupę docelowych klientów i wpisuje się w realizację założeń strategii całej Grupy. Obecny potencjał produkcyjny zakładu to około 30 tys. m³ prefabrykatów rocznie. Grupa zmierza do zwiększenia mocy produkcyjnych fabryki w Marktzeuln poprzez inwestycje w automatyzację i usprawnienie procesów w zakładzie.

Od wielu lat Grupa rozwija działalność i realizuje z powodzeniem kontrakty na rynku skandynawskim i niemieckim – na tym ostatnim w coraz większej skali. Obecnie udział przychodów z tych rynków stanowi 15 proc. w przychodach ogółem za pierwsze trzy miesiące 2023 roku.

Automatyzacja i cyfryzacja

Automatyzacja i cyfryzacja jest wpisana w strategię Grupy Pekabex, jako jeden z kluczowych czynników zwiększających przewagę konkurencyjną. W opinii Zarządu automatyzacja jest przyszłością produkcji budowlanej, ponieważ odgrywa kluczową rolę w zwiększeniu efektywności i jakości procesów produkcyjnych. Polityka inwestycyjna Grupy nakierowana jest na zakup odpowiednich maszyn, urządzeń i systemów wpływających na obniżenie kosztów działalności i pozwalających na optymalizację pracy. Grupa kładzie również nacisk na inwestycje w innowacyjne technologie, które realizowane są także w ramach powołanych w tym celu specjalnych jednostek w Grupie.

W ramach obranej przez Zarząd strategii, w zakresie automatyzacji produkcji, w fabrykach Grupy funkcjonuje jednostka Pekabex Engineering dedykowana m. in. do zadań związanych z realizacją tej strategii. Zarząd Grupy uważa, że przyszłość należy do nowych technologii, dlatego w Pekabex Engineering są zatrudnieni wysokiej klasy specjaliści, których podstawowym aspektem pracy jest dążenie do usprawniania, ulepszania i doskonalenia procesów produkcyjnych, w oparciu o innowacyjne rozwiązania. Realizację procesów automatyzacji w Grupie wspomaga również spółka Rebuild Construction Automation sp. z o.o. Spółka jest dedykowana do realizacji innowacyjnych projektów, mających zaowocować powstaniem prototypów maszyn i urządzeń produkcyjnych, wykorzystywanych później w fabrykach Grupy. Nowa spółka łączy inżynierów specjalizujących się w automatyzacji oraz w pracach badawczo-rozwojowych, ze specjalistami w dziedzinie prefabrykacji. Zadania spółki wspierają automatyzację procesów produkcyjnych Grupy, co prowadzi do umocnienia pozycji Grupy Pekabex na rynku.

Dodatkowo, w ramach działu IT wydzielono sekcję dedykowaną wsparciu procesów automatyzacji i informatyzacji procesów przeprowadzanych w Grupie, kontynuowano także proces rozwoju systemu klasy ERP integrującego większość procesów w Grupie. W strukturach Grupy funkcjonuje od końca 2020 roku w pełni zautomatyzowany zakład produkcyjny Gdańsk II, który jest jedną z najnowocześniejszych tego typu fabryk w Europie. W zakładzie została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów typu „Filigran” oraz ścian.

W ramach optymalizacji procesów, w zakładach produkcyjnych Grupy funkcjonuje System Rejestracji Procesów Produkcyjnych, który mierzy procesy, dostarczając danych, które pozwalają wytypować obszary do doskonalenia i dalszej automatyzacji. Raportowanie produkcji jest wdrażane we wszystkich fabrykach Grupy, a dane pochodzące z raportów służą również ulepszeniu pracy w innych działach, takich jak Dział Realizacji, Dział Sprzedaży, czy Magazyn.

Innowacyjność technologiczna oraz produktowa

Jak oceniają eksperci, innowacjami, dzięki którym budownictwo ma szansę na długoterminowy rozwój, są rozszerzona rzeczywistość i oprogramowanie dla sektora oraz systemy zarządzania danymi. Istotny wpływ na wzrost efektywności i produktywności firm budowlanych będzie miało modelowanie informacji o budowaniu (Building Information Modeling (BIM)), stanowiące podstawę dalszej digitalizacji realizowanych projektów. Cyfryzacja w branży nie powinna sprowadzać się wyłącznie do BIM, ale obejmować także digitalizację wszystkich łańcuchów procesowych. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Eksperti wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się stosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja. Grupa od lat prowadzi prace nad rozwojem technologii prefabrykacji i posiada własne Centrum Badawczo-Rozwojowe. Aby skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy montażowe łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Na przełomie 2019 i 2020 roku Grupa utworzyła w Gdańsku nowoczesne centrum usług projektowych (CUW – „Centrum Usług Wspólnych”) gdzie rozwijana jest działalność Grupy w zakresie usług projektowych dla betonowych elementów prefabrykowanych i konstrukcji modułowych, wykorzystywanych zarówno w budownictwie przemysłowym, jak również w obiektach biurowych oraz budynkach mieszkalnych. Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów usługami komplementarnymi w postaci doradztwa dotyczącego tej technologii, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

W 2022 roku Grupa prowadziła prace badawczo-rozwojowe związane z podpisaną w 2021 roku umową na dofinansowanie w ramach Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji i rozpoczęła prace w tym zakresie. Projekt nosi tytuł „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji” i potrwa do końca września 2023 roku.

W grudniu 2022 roku, Spółka Pekabex BET S.A. otrzymała decyzję o dofinansowaniu z Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 w ramach Poddziałania 1.1.1. „Badania przemysłowe i prace rozwojowe realizowane przez przedsiębiorstwa” na realizację innowacyjnego projektu o nazwie „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania wykorzystującego algorytm AI zaawansowanego systemu IT przeznaczonego do inteligentnego pomiaru i kontroli jakości w systemie produkcji i logistyki prefabrykatów betonowych zgodnie z koncepcją Przemysłu 4.0”. Umowa o dofinansowanie obejmująca realizację projektu została podpisana po dniu bilansowym, tj. w dniu 25 maja 2023 roku. Projekt rozpoczął się z początkiem grudnia 2022 roku i potrwa do końca grudnia 2023 roku.

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 2022 oraz w 2023 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania finansowego działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji. Tym samym konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

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

Dzięki dywersyfikacji produktowej, segmentowej i geograficznej działalności operacyjnej, Grupa Kapitałowa nie odnotowała dotąd istotnych, negatywnych skutków sytuacji gospodarczej oprócz tych, których doświadczają wszystkie firmy z sektora budowlanego

w postaci znacznego wzrostu cen surowców i materiałów wykorzystywanych w procesie produkcyjnym Grupy a w dalszej kolejności – istotnych zawirowań na rynkach energii i gazu. Zarząd na bieżąco dostosowuje strategię Grupy i podejmowane działania do sytuacji rynkowej.

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy jest stabilna. Grupa posiada wysoki backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach (971 838 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec marca 2023 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 121 957 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 101 734 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższyły zobowiązania krótkoterminowe o 248 982 tys. zł. Grupa posiada na dzień publikacji linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 863 689 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 269 122 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 31 marca 2023 roku wyniosła 49 595 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 202 047 tys. zł z czego wykorzystanych było 133 876 tys. zł.

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

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

8. Połączenia jednostek gospodarczych

W prezentowanym okresie nie doszło do połączenia jednostek gospodarczych. Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w nocie 1.3.

Z dniem 1 lutego 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z rejestru.

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 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ potencjalnych akcji	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej dla Spółki dominującej	24 701	12 667	66 120
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,99	0,51	2,66
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,99	0,51	2,66

10. Segmenty operacyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich**	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	228 352	125 814	9 761	20 305	718	2 151	387 100
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	228 352	125 814	9 761	20 305	718	2 151	387 100
Wynik operacyjny segmentu	33 830	10 595	1 896	3 968	270	1 061	51 621
Rentowność operacyjna segmentu*	14,8%	8,4%	19,4%	19,5%	37,7%	49,3%	13,3%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.03.2022 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 31.12.2022 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	1 033 094	599 584	34 504	-	3 202	7 561	1 677 945
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	1 033 094	599 584	34 504	-	3 202	7 561	1 677 945
Wynik operacyjny segmentu	145 001	20 630	3 300	(1 924)	1 749	2 511	171 268
Rentowność operacyjna segmentu*	14,0%	3,4%	9,6%	-	54,6%	33,2%	10,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-

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

**Segment realizacji projektów deweloperskich to nowy segment w działalności Grupy, którego obroty nie osiągnęły jeszcze skali pozwalającej na systematyczne ujmowanie przychodów z realizacji inwestycji w wynikach Grupy. Do czasu osiągnięcia tej skali rentowność segmentu realizacji projektów deweloperskich należy analizować w ujęciu projektu (tutaj – wpływ ze sprzedaży części zrealizowanej inwestycji Casa Fiore), a nie w ujęciu okresowym.

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody segmentów			
Łączne przychody segmentów operacyjnych	387 100	412 452	1 677 945
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	387 100	412 452	1 677 945
Wynik segmentów			
Wynik operacyjny segmentów	51 621	31 974	171 268
Korekty:			
Korekta kosztów segmentów	(1 573)	2 241	(2 013)
Korekta przychodów segmentów	-	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	1 787	464	5 282
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(16 022)	(14 620)	(76 505)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	35 814	20 059	100 013
Przychody finansowe	305	75	3 481
Koszty finansowe (-)	(4 328)	(3 508)	(19 339)
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 792	16 627	82 173

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023		od 01.01.2022 do 31.03.2022		od 01.01.2022 do 31.12.2022	
	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe
Polska	282 197	-	313 871	-	1 233 829	-
Skandynawia	58 550	-	58 166	-	263 339	-
Niemcy	40 829	-	40 415	-	176 184	-
Szwajcaria	2 924	-	-	-	2 938	-
Węgry	-	-	-	-	1 163	-
Słowacja	2 601	-	-	-	92	-
Inne	-	-	-	-	401	-
Ogółem	387 100	-	412 452	-	1 677 945	-

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 2023 roku:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku	73 000	179 682	101 240	19 626	7 740	10 587	391 875
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	259	2 253	2 977	75	6 031	11 596
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(339)	-	-	(339)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	-	-	-	-	-	(84)	(84)
Amortyzacja (-)	-	(1 097)	(3 367)	(1 324)	(613)	-	(6 402)
Różnice kurs. netto z przeliczenia (+/-)	(31)	(71)	(32)	-	-	-	(135)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2023 roku	72 969	178 773	100 094	20 940	7 201	16 533	396 511
za okres od 01.01.2022 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 kurs. 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 01.01.2022 do 31.12.2022 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)	1 914	8 219	12 306	5 087	2 373	(5 719)	24 179
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(47)	(4)	(12)	(54)	(27)	-	(144)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(4 465)	(13 619)	(4 642)	(2 445)	-	(25 170)
Różnice kurs. netto z przeliczenia (+/-)	194	443	235	58	10	1	941
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku	73 000	179 682	101 240	19 626	7 740	10 587	391 875

Na wartość 16 533 tys. zł rzeczowych aktywów w trakcie wytwarzania składają się głównie:

- 3 006 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z budową hali OA w Mszczonowie
- 1 781 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z utwardzeniem placu składowego w zakładzie w Bielsku-Białej
- 1 405 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z instalacją fotowoltaiczną w zakładzie w Gdańsku (ul. Budowlanych)
- 1 163 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z budową łącznika i przebudową wiaty pod zbrojarnię w zakładzie produkcyjnym w Gdańsku (ul. Budowlanych)

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 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wartość bilansowa netto na początek okresu	25 030	25 304	25 304
Nabywanie/modernizacja	-	113	94
Zbycie nieruchomości (-)	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.)	-	-	-
Amortyzacja (-)	(95)	(85)	(368)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	24 935	25 333	25 030
Wartość bilansowa brutto	25 690	25 708	25 689
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(755)	(375)	(659)
Wartość godziwa nieruchomości:			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	24 935	25 333	25 030
- poziom 1	-	-	-
- poziom 2 (nieruchomości pod przyszłe projekty deweloperskie)	17 286	17 468	17 327
- poziom 3 ((hala logistyczna w Poznaniu)	7 649	7 865	7 703

13. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2023		31.03.2022		31.12.2022	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	347 777	347 777	430 943	430 943	304 571	304 571
Pochodne instrumenty finansowe	8 599	8 599	4 983	4 983	5 438	5 438
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	121 957	121 957	78 513	78 513	119 495	119 495
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym	104 245	104 245	218 305	218 305	94 492	94 492
Zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej*	13 788	13 788	13 522	13 522	13 788	13 788
Kredyty w rachunku bieżącym	49 595	49 595	-	-	31 685	31 685
Pożyczki	3 425	3 425	-	-	2 802	2 802
Dłużne papiery wartościowe	41 206	41 206	60 907	60 907	40 219	40 219
Leasing	25 219	25 219	23 663	23 663	23 807	23 807
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	2 680	2 680	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	467 837	467 837	501 907	501 907	294 230	294 940

* 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 2023 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 2023 roku. W pierwszym kwartale 2023 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 21 000 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 2022 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 2022 roku i wyniósł 1 600 tys. zł.

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Stan na początek okresu	19 629	15 859	15 859
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	1 010	812	10 374
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(161)	(285)	(6 604)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 478	16 386	19 629

* 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 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:			
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512

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

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

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

16. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Zarząd Spółki dominującej proponuje przeznaczyć zysk netto Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, w kwocie 19 231 tys. zł w części na wypłatę dywidendy (10 178 869,92 zł) co oznacza 0,41 zł na 1 akcję oraz w części (9 052 118,16 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 2023 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 12 465 tys. zł i uległa zwiększeniu o 3 273 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku (9 192 tys. zł).

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.

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	Sprawy sądowe	Straty z umów budowlanych	Pozostałe rezerwy, w tym na:	
				Inne	Razem
za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 roku					
Stan na początek okresu	1 669	5 442	5 094	7 801	18 337
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	757	2 006	2 763
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(542)	-	(2 705)	1 208	(1 498)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(3 941)	(3 941)
Stan rezerw na dzień 31.03.2023 roku	1 126	5 442	3 145	7 074	15 661
za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 roku					
Stan na początek okresu	1 534	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	1 534	5 235	14 479	7 044	26 758
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku					
Stan na początek okresu	1 534	5 235	12 631	7 326	25 192
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	28	207	-	3 795	4 002
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	107	-	(7 537)	(71)	(7 608)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(3 249)	(3 249)
Stan rezerw na dzień 31.12.2022 roku	1 669	5 442	5 094	7 801	18 337

Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 31 marca 2023 roku wyniosła 3 145 (31 marca 2022: 14 479 tys. zł i została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów.

Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 31 marca 2023 roku wynoszą 7 074 tys. zł i obejmują: (i) rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 5 165 tys. zł (31 grudnia 2022: 5 995 tys. zł), (ii) pozostałe rezerwy w wysokości 1 909 tys. zł (31 grudnia 2022: 1 268 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.

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:

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Wobec pozostałych jednostek:			
Poreczenie spłaty zobowiązań	11 023	17 513	12 502
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	402 998	377 808	399 651
Inne zobowiązania warunkowe	-	-	-
Zobowiązania warunkowe razem	414 021	395 321	412 153

Łączna wartość poręczeń z tytułu zobowiązań handlowych udzielonych przez spółki z Grupy wynosiła 11 023 tys. zł na koniec marca 2023 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. do Poznańskich Inwestycji VIII sp. z o. o. w likwidacji 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 4 643 tys. zł. Kwota 950 tys. zł. to poręczenia Spółki Pekabex S.A. za spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A. w ramach podpisanych umów na dostawę cementu.

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 2023 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 402 998 tys. zł, z czego 26 875 tys. zł to gwarancje udzielone przez spółki prawa niemieckiego. 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. 133 876 tys. zł.

Spółki z Grupy z siedzibą w Polsce wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 marca 2023 roku wyniosła 25 219 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 2023 roku 16 216 tys. zł i była wyższa do wartości na dzień 31 grudnia 2022 roku, kiedy to wyniosła 16 197 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 2023 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 2023 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 Zarząd został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar, jakie kontrahent może nałożyć na spółkę, tj. w kwocie 2 192 tys. zł. Dodatkowo, w 2018 roku Grupa zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 2 000 tys. zł. Łączna wysokość odpisu na należności dotyczące wspomnianej umowy na dzień bilansowy wynosi 4 192 tys. zł.

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

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. przygotowała odpowiedź na pozew, przy czym kwestionowana jest cała dochodzona kwota. Pomimo braku zasadności roszczenia, w ramach ostrożnej wyceny ryzyka Zarząd zdecydował o utworzeniu w drugim kwartale 2020 roku rezerwy w wysokości 3 000 tys. zł. Obecnie toczy się postępowanie dowodowe.

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

24. Akcjonariat

Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 31 marca 2023 roku przedstawiał się następująco (informacje o akcjonariuszach posiadających więcej niż 5% akcji w kapitale zakładowym Spółki):

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
Stan na 31.03.2023				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029	8,17%
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%
Pozostali łącznie	8 219 997	8 219 997	8 220	33,11%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 827	100%

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

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta, zestawienie stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień 31 marca 2023 roku przedstawia się następująco:

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na WZA na dzień 31.03.2023	Liczba głosów na WZA na dzień 31.03.2022	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2022
Robert Jędrzejowski (pośrednio poprzez Fernik Holdings Limited) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	8,18%	8,18%	8,18%
Maciej Grabski (pośrednio przez Pekabex Wykup Managerski sp. z o. o. oraz Sovereign Capital S.A. i STE sp. z o. o.) – Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A.	42,19%	42,19%	42,19%
Przemysław Borek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,67%	0,67%	0,67%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,37%	0,37%	0,37%
Tomasz Seremet (bezpośrednio) – Członek Zarządu Pekabex S.A.	0,22%	0,22%	0,22%

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

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

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

26. Działalność zaniechana

W pierwszym kwartale 2023 roku Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

27. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	686	796	3 611
Pozostałe świadczenia	13	13	52
Razem	699	809	3 663

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

** Dodatkowo 11 osób z Zarządów oraz Rad Nadzorczych, w tym Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczą usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały ujęte w tabeli przedstawiającej zakupy od jednostek powiązanych

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.12.2022	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	1	-	1	1
Jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	4	4	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	407	574	28	1 568	1 624
Razem	-	411	580	28	1 568	1 625

W 2023 roku nie wystąpiła sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych. Należności na koniec okresu wyniosły 23 tys. zł. 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 2022 roku przychody dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Vivia Next Sp. z o.o. w wysokości 574 tys. zł oraz należności od Vivia Next sp. z o. o. w wysokości 1 624 tys. zł.

W 2022 roku członek Zarządu Spółki dominującej podpisał umowę rezerwacji lokalu w jednej z inwestycji realizowanych przez Grupę i wpłacił z tego tytułu 15 tys. zł. Dwaj członkowie zarządów jednostek zależnych zawarli umowy przedwstępne, na podstawie których wpłacili zaliczki na lokale łącznej w wysokości 235 tys. zł.

W pierwszym kwartale 2022 osoby kluczowe w Grupie Pekabex objęły udziały w spółce Casa Baia. Wartość transakcji aktualna na dzień 31 marca 2023 roku została przedstawiona poniżej:

	Wartość udziałów w Pekabex Casa Baia łącznie z agio na dzień 31.03.2023	Udział % w ogólnej liczbie udziałów
Piotr Taracha	1 000	3,8%
Piotr Witkowski	300	1,1%
Beata Żaczek	200	0,8%
Christophe Carion	100	0,4%
Razem	1 600	6,1%

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa posiada zobowiązanie wobec Roberta Jędrzejowskiego z tytułu wykupienia udziałów spółki Casa Fiore w celu ich umorzenia. Wartość zobowiązania wynosi 593 tys. zł.

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

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 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.12.2022	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	5
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu						
kierowniczego – usługi						
transportowe	950	1 016	4 613	850	1 057	749
Kluczowego personelu						
kierowniczego – usługi projektowe	506	681	2 206	459	792	519
Kluczowego personelu						
kierowniczego – usługi świadczone						
osobiście*	975	778	4 744	309	231	400
Pozostałych podmiotów						
powiązanych	-	-	-	28	28	28
Razem	2 432	2 475	11 563	1 646	2 108	1 696

*Ta pozycja stanowi wartość zakupów dokonanych od członków Zarządów i Rad Nadzorczych we wszystkich spółkach Grupy Kapitałowej, łącznie 11 osób

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

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

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

Zaciągnięte przez Grupę zobowiązania z tytułu kredytów oraz leasingu objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty na dzień 31 marca 2023 roku:

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 31.03.2023
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)	200 000	3 743	107 552	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 Kokoszki Prefabrykacja S.A. 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 Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach w Bielsku-Białej.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej z dnia 09.12.2020	Kredyt inwestycyjny	7 500 EUR	25 843 PLN	-	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z Umowy, w trybie art. 777. Zastaw wg prawa niemieckiego na udziałach spółki G+M GmbH.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego	Kredyt obrotowy	7 300	4 380	-	Hipoteka umowna łączna na przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku (hala logistyczna) stanowiącego odrębną nieruchomość, położonych w Poznaniu, dla których Sad Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00335670/8, wraz z cesją praw z ubezpieczenia.

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

cd. 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 31.03.2023
PKO Bank Polski S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 06.03.2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	11 739	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach i ruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A 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 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.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Casa Baia sp. z o.o.	Umowa kredytu inwestorskiego z dnia 08.04.2022	Umowa kredytu inwestorskiego	28 100	-	-	Hipoteka umowna na finansowanej nieruchomości w Helu Przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia Przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży generujących przychody z Inwestycji (z wyłączeniem umów deweloperskich) Przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących spółce z tytułu Umowy z GW; przelew wierzytelności pieniężnych z kwot zatrzymanych wynikających z umowy z Generalnym Wykonawcą; przelew praw z wszystkich umów zawartych w związku z realizacją inwestycji Przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych Kredytobiorcy; Umowa Wsparcia w kwocie 10% wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy wynikającego z umowy z Generalnym Wykonawcą Oświadczenie spółki i Pekabex SA o poddaniu się egzekucji Pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach spółki prowadzonych w PKO BP SA dotyczących Inwestycji; na wierzytelnościach z umów ww. rachunków; na udziałach; na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą Podporządkowanie spłacie Kredytu i Kredytu na VAT wszystkich pożyczek i innych zobowiązań zaciągniętych przez Kredytobiorcę Przelew praw z wszystkich umów zawartych w związku z realizacją Inwestycji (w tym z umowy o zarządzanie).

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

cd. 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 31.03.2023
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa (confirming) z dnia 05.04.2022	Umowa faktoringowa	60 000 (limit wspólny z umową z dnia 09.06.2022)	22 753	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa (faktoring odwrotny) z dnia 09.06.2022	Umowa faktoringowa	60 000 (limit wspólny z umową z dnia 05.04.2022)	25	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa z dnia 14.12.2022	Umowa faktoringowa (faktoring bez regresu)	60 000 (limit wspólny z umową na faktoring z regresem)	2 364	-	Cesja wszelkich obecnych i przyszłych wierzitelności przysługujących spółce w stosunku do wszystkich zgłoszonych faktorowi odbiorców Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa z dnia 14.12.2022	Umowa faktoringowa (faktoring z regresem)	60 000 (limit wspólny z umową na faktoring bez regresu)	-	-	Cesja wszelkich obecnych i przyszłych wierzitelności przysługujących spółce w stosunku do wszystkich zgłoszonych faktorowi odbiorców Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 20.08.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	20 000	-	-	Gwarancja płynnościowa BGK w wysokości 16 000 tys. zł Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Oświadczenie o poddaniu się egzekucji .

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

cd. 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 31.03.2023
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	-	85 675	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex S.A. znajdującej się w Poznaniu oraz przelew wierzitelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków Zastaw rejestrowy na zapasach Pekabex Bet S.A. znajdujących się w Poznaniu oraz przelew wierzitelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez spółki z Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym stanowiącym własność spółek z Grupy zlokalizowanym w Poznaniu oraz przelew wierzitelności 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.
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)	150 000	-	52 530	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenie cywilne spółek Grupy Generalna cicha cesja wierzitelności 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	56 480	44 496	-	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 Grupy Pekabex Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzitelności przyszłych Kredytobiorcy i spółki Bet S.A. Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Geodetów w Gdańsku cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

cd. 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 31.03.2023
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	6 667	-	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 Cesja z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości w Gdańsku zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Geodetów w Gdańsku Cesja z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej zapasów znajdujących się w Gdańsku, przy ul. Geodetów.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 05.04.2019	Kredyt inwestycyjny	10 000	6 383	-	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 Grupy Pekabex Weksel in blanco spółki PI II.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 30.11.2020	Kredyt inwestycyjny	10 800	7 103	-	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 Grupy Pekabex

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

cd. 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 31.03.2023
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 16.08.2021	Kredyt inwestycyjny	22 000	3 063	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex
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	-	20 420	Cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę wynikającą z zawartych kontraktów w kwocie nie niższej niż 80 000 tys. zł Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
Credit Agricole Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego z dnia 23.05.2022	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego	25 000	-	-	Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex SA Zastaw rejestrowy na zapasach znajdujących się w Bielsku-Białej Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej w/w zapasów
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 30.06.2022 r.	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	30 142	-	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 32 000 tys. zł na okres od dnia wpisu do Rejestru BGK do dnia 27 września 2024 roku, Notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego
mBank S.A.	Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Umowa kredytu budowlanego i kredytu VAT z dnia 11.05.2022 r.	Umowa kredytu budowlanego i kredytu VAT	40 393	332	-	Hipoteka umowna na finansowanej nieruchomości oraz cesja z polisy; Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą; umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia realizacji projektu; Umowa zastawu rejestrowego na wierzytelnościach przyszłych spółki o wypłatę środków z rachunku powierniczego; Umowa zastawu rejestrowego i finansowego na wierzytelnościach spółki z rachunków bankowych; na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym; Umowa wsparcia z Pekabex S.A.; Pełnomocnictwo do rachunków; oświadczenie o poddaniu się egzekucji w tryb. art. 777 KPC;

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Rodzaj umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego (dane w tys.)	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.03.2023
PKO Leasing	Pekabex Pref SA	Leasing	481	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	32	Weksel
	Pekabex Bet S.A.	Leasing	7 633	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	108	Weksel
	Pekabex Development	Leasing	145	Weksel
ING Lease Polska	Pekabex Bet S.A.	Leasing	388	Weksel
BNP Paribas Leasing Services	Pekabex S.A.	Leasing	178	Weksel
	Pekabex Bet S.A.	Leasing	4 504	Weksel
	Pekabex Inwestycje II S.A.	Leasing	2 209	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	491	Weksel
Santander Leasing S.A.	Pekabex BET S.A.	Leasing	6 070	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	356	Weksel
Uni Credit	FTO	Leasing	1 990	-
Mercedes Benz Leasing	FTO	Leasing	222	-
Volkswagen Leasing	FTO	Leasing	170	-
De Lage Landen Leasing	FTO	Leasing	243	-

Na dzień bilansowy spółka FTO posiadała linie kredytowe w trzech instytucjach finansowych, w łącznej wysokości 2 000 tys. euro (tys. zł), gdzie wykorzystanie na dzień bilansowy wyniosło 0 tys. EUR (na dzień 31 grudnia 2022: 0 tys. EUR). Jedną z linii, linia w Hypo-Vereinsbank na 1 000 tys. euro jest zabezpieczona na zapasach spółki, w przypadku jeżeli linia jest wykorzystana. 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 2023 roku.

Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 31.03.2023	Data obowiązywania umowy	Data obowiązywania zabezpieczenia	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Poręczyciele	Wartość poręczenia
DNB Bank Polska S.A. **	120 000	-	Gwarancje – 47 tys. zł*	-	30.11.2033	Pekabex Bet	Pekabex S.A., Pekabex Pref, Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	180 000
Santander Bank Polska SA	200 000	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 – 85 675 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 0 tys. zł	25.11.2024	25.11.2035	Pekabex Bet	Pekabex S.A.	240 000
PKO BP S.A.	200 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do 200 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do 100 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 107 552 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 3 743 zł	06.03.2023	06.03.2027	Pekabex Bet	Pekabex S.A.	200 000
PKO BP S.A.	30 000	Kredyt inwestycyjny	11 739	31.12.2026	31.12.2028	Kokoszki Prefabrykacja	Pekabex S.A. Pekabex Bet	30 000
BNP Paribas S.A.	150 000	Wielocelowa linia kredytowa do wykorzystania na: - gwarancje do wysokości 150 000 tys. zł - kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 35 000 tys. zł - linia na akredytywy do wysokości 10 000 tys. zł	Sublimit na gwarancje – 52 530 tys. zł* Kredyt w rachunku bieżącym – 0 zł Akredytywa – 0 zł	30.11.2023	14.12.2034	Pekabex Bet	Pekabex S.A., Pekabex Pref, Pekabex Inwestycje II, Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji	165 000

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowany raport za pierwszy kwartał 2023 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Cd: Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Łączna kwota kredytu, która została poręczona	Przedmiot umowy	Wartość zobowiązania na dzień 31.03.2023	Data obowiązania umowy	Data obowiązania 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 – 6 667 zł	30.11.2022	14.03.2032	Kokoszki Prefabrykacja Pekabex Bet S.A.	Pekabex S.A.	7 700
BNP Paribas S.A.	61 400	Umowa o kredyt nieodnawialny	44 496	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	7 103	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	6 383	06.04.2026	31.03.2029	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref CNP	11 000
BNP Paribas S.A.	22 000	Umowa o kredyt nieodnawialny	3 063	16.08.2028	10.08.2031	Pekabex Inwestycje II	Pekabex S.A. Pekabex Bet Pekabex Pref CNP	24 000

* 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:

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	2 150 821	1 737 896	2 089 443
Zmiana przychodów z umowy	186 646	486 948	179 956
Łączna kwota przychodów z umowy	2 337 467	2 224 844	2 269 399
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 545 313	1 340 895	1 420 078
Koszty pozostające do realizacji umowy	640 651	802 338	713 393
Szacunkowe łączne koszty umowy	2 185 964	2 143 233	2 133 471
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	151 503	81 611	135 928
Zyski	198 469	123 276	181 500
Straty (-)	(46 966)	(52 037)	(45 572)

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:

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 548 217	1 340 967	1 420 088
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	132 056	84 021	114 341
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(46 966)	(39 279)	(40 478)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	1 633 307	1 385 709	1 493 952
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 568 578	1 214 348	1 423 235
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	64 729	171 361	70 717
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	125 000	202 070	113 668
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	60 271	30 709	42 951

Pozycja aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną zawiera również aktywa z tytułu umów zawartych przez spółkę prawa niemieckiego, które na dzień bilansowy 31 marca 2023 wyniosły 45 125 tys. zł (41 097 tys. zł na dzień 31 grudnia 2022 roku). Wysoki poziom aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną w spółce niemieckiej związany jest ze specyfiką rynku niemieckiego gdzie spółka, do momentu zakończenia realizacji kontraktu, nie wystawia faktur sprzedaży.

Dodatkowo, w pozycji aktywa z tytułu umów budowlanych Grupa prezentuje te część magazynu wyrobów gotowych, która dotyczy wycenianych kontraktów budowlanych. Wartość zapasów ujęta w tej pozycji na dzień 31 marca 2023 roku wyniosła 51 503 tys. zł natomiast na dzień 31 grudnia 2022 roku 38 194 tys. zł.

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co szczegółowo zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2022 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 2023	4,6755	4,7005
31 marca 2022	4,6525	4,6472
31 grudnia 2022	4,6899	4,6883

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

33. Pozostałe informacje i ujawnienia

Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.12.2022
Amortyzacja	7 025	6 713	27 670
Świadczenia pracownicze	46 778	46 892	228 199
Zużycie materiałów i energii	146 295	130 273	583 707
Usługi obce	178 464	194 236	760 487
Podatki i opłaty	2 499	1 455	9 129
Pozostałe koszty rodzajowe	4 020	3 226	21 669
Koszty według rodzaju razem	385 081	382 794	1 630 862
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	921	1 259	2 884
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(34 195)	8 514	(56 631)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(625)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	351 807	392 568	1 576 490

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.

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
	PLN			EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	5 333	4 686	22 165	1 135	1 008	4 728
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 634	2 913	13 307	560	627	2 838
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 985	2 712	22 030	635	584	4 699
Zysk (strata) netto	2 414	2 206	19 231	513	475	4 102
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 414	2 206	19 231	513	475	4 102
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,10	0,09	0,77	0,02	0,02	0,17
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,10	0,09	0,77	0,02	0,02	0,17
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,7005	4,6472	4,6883
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 695	492	27 350	999	106	5 834
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 119)	(10 089)	313	(664)	(2 171)	67
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 377)	(1 760)	(37 316)	(718)	(379)	(7 959)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 801)	(11 357)	(9 654)	(383)	(2 444)	(2 059)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,7005	4,6472	4,6883
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	279 367	282 253	277 101	59 751	60 667	59 085
Zobowiązania długoterminowe	70 802	75 998	73 580	15 143	16 335	15 689
Zobowiązania krótkoterminowe	25 804	38 624	23 037	5 519	8 302	4 912
Kapitał własny	182 762	167 632	180 485	39 089	36 031	38 484
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	182 762	167 632	180 485	39 089	36 031	38 484
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,6755	4,6525	4,6899

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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	548	337	652
Rzeczowe aktywa trwałe	5 092	5 845	5 478
Nieruchomości inwestycyjne	81 635	78 539	81 798
Inwestycje w jednostkach zależnych	88 275	83 041	88 275
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	91 181	68 940	86 470
Pochodne instrumenty finansowe	3 692	2 612	3 841
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	308	449	342
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Aktywa trwałe	270 730	239 762	266 857
Aktywa obrotowe			
Zapasy	-	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 415	14 481	5 291
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	553	-	390
Pożyczki	-	23 775	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 205	1 673	299
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 256	1 354	3 057
Aktywa obrotowe	8 637	42 491	10 244
Aktywa razem	279 367	282 253	277 101

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	24 827	24 827	24 827
Akcje własne (-)	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	76 993	62 666	77 130
Zyski zatrzymane:	55 697	54 895	53 283
zysk (strata) z lat ubiegłych	53 283	52 689	34 052
zysk (strata) netto	2 414	2 206	19 231
Kapitał własny	182 762	167 632	180 485
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	59 912	66 703	62 857
Leasing	262	229	244
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 628	9 065	10 479
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	70 802	75 998	73 580
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 740	6 395	12 689
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	578	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10 080	30 936	9 109
Leasing	304	460	378
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	679	209	861
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	16	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	29	1
Zobowiązania krótkoterminowe	25 804	38 624	23 037
Zobowiązania razem	96 606	114 621	96 616
Pasywa razem	279 367	282 253	277 101

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	5 333	4 686	22 165
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	5 333	4 686	22 165
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	1 298	587	4 431
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	1 298	587	4 431
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 036	4 099	17 734
Koszty sprzedaży	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	1 402	1 153	6 424
Pozostałe przychody operacyjne	-	20	2 212
Pozostałe koszty operacyjne	-	53	215
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 634	2 913	13 307
Przychody finansowe	1 785	825	13 820
Koszty finansowe	1 434	1 026	5 097
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 985	2 712	22 030
Podatek dochodowy	571	506	2 799
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 414	2 206	19 231
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	2 414	2 206	19 231

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.12.2022
Zysk (strata) netto	2 414	2 206	19 231
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-	-
zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(137)	680	1 473
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(137)	680	1 473
Całkowite dochody	2 277	2 886	20 704
Całkowite dochody przypadające:			
akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 277	2 886	20 704

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

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2022 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 01.01.2022 roku	24 827	25 245	61 986	52 689	164 746
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2022 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	(4 965)	(4 965)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	13 671	(13 671)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	13 671	(18 636)	(4 965)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku	-	-	-	19 231	19 231
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku	-	-	1 473	-	1 473
Razem całkowite dochody	-	-	1 473	19 231	20 704
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	24 827	25 245	77 130	53 283	180 485

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 985	2 712	22 030
Zysk (strata) przed opodatkowaniem			
Korekty:	725	630	2 697
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	104	31	182
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	-	-	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) fin. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	(20)	174	(20)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	84	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(71)	343	1 438
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 334	1 026	4 481
Koszty odsetek	(1 765)	(1 112)	(13 716)
Przychody z odsetek i dywidend	-	-	-
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-	-
Inne korekty	390	1 092	(4 939)
Korekty razem	-	-	-
Zmiana stanu zapasów	876	(260)	7 030
Zmiana stanu należności	1 869	(681)	6 265
Zmiana stanu zobowiązań	(872)	(1 632)	(196)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 873	(2 573)	13 099
Zmiany w kapitale obrotowym	-	-	-
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	(1)	(12)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(553)	(739)	(2 828)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 695	492	27 350

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	(466)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(90)	(33)	(443)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(84)	(868)	(5 106)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-	(7 450)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	750	7 905	27 685
Pożyczki udzielone	(3 695)	(14 876)	(23 431)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(2 217)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	-	241
Otrzymane dywidendy	-	-	9 283
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 119)	(10 089)	313
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	(20 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(2 890)	(1 371)	(7 452)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(141)	(130)	(510)
Odsetki zapłacone	(346)	(258)	(4 389)
Dywidendy wypłacone	-	-	(4 965)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 377)	(1 760)	(37 316)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 801)	(11 357)	(9 654)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 057	12 711	12 711
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 256	1 354	3 057

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 2023 roku.

1. Zysk na akcję

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
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	2 414	2 206	19 231
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,10	0,09	0,77
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,10	0,09	0,77
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	2 414	2 206	19 231
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,10	0,09	0,77
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,10	0,09	0,77

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 2023
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. w likwidacji	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. (poprzednio Pekabex Inwestycje III 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. (poprzednio Pekabex Inwestycje VII 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. (poprzednio Pekabex Inwestycje IX 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	-
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	-
Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o.	12-08-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o. o.	12-08-2022	100%	100%	5	-
P.Homes Sp. z o.o.	22-06-2021	100%	100%	5	-
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2021	100%	100%	5 947	-
Rebuild Construction Automation sp. z o.o.	24-01-2022	50%	50%	3	-
Prefabcad Sp. o.o.	30-11-2021	52%	52%	1 010	-
Pozostałe	X	X	X	101	-
Opcje menadżerskie*	X	X	X	5 593	-
Bilansowa wartość inwestycji				88 275	-

* 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 pierwszym kwartale 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które powodowałyby konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości inwestycji. Z dniem 23 grudnia 2022 roku Emitent podjął decyzję o rozwiązaniu spółki Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. i otwarciu jej likwidacji.

Z dniem 1 lutego 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z rejestru.

Wartość wszystkich inwestycji w jednostki zależne przedstawiała się na dzień 31 marca 2022 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)

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.
- 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.
- Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Bielsku-Białej przy ulicy Ks. Józefa Londzina składająca się z działek o nr 486/28 i 1733/14 objętych KW nr BB1B/00063169/8 Sądu Rejonowego w Bielsku Białej
- Prawo użytkowania wieczystego do 2089 roku stanowiące własność Skarbu Państwa działek gruntu 486/46 i 486/47, w Bielsku-Białej przy ul. Ks. Józefa Londzina oraz prawo własności usytuowanej na działce 486/46, stanowiących odrębną nieruchomość, budowli w postaci zadaszonych boksów na kruszywo i piasek, węzła betoniarского objętych KW BB1B/00104063/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest do podmiotu zewnętrznego spoza Grupy Kapitałowej Pekabex.
- Udział wynoszący 1/3 części w prawie wieczystego użytkowania do 2089 roku, stanowiący własność Skarbu Państwa działek gruntu 486/39 i 486/41, w Bielsku-Białej przy ul. Ks. Józefa Londzina oraz udział wynoszący 1/3 w prawie własności usytuowanej na tych działkach, stanowiących odrębną nieruchomość, budowli w postaci drogi betonowej, które to prawo objęte jest KW BB1B/00104064/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest do podmiotu zewnętrznego spoza Grupy Kapitałowej Pekabex.
- Otrzymany w formie darowizny udział 1/2 części w prawie wieczystego użytkowania do 2089 roku stanowiący własność Skarbu Państwa, działki gruntu 486/42 w Bielsku-Białej przy ul. Ks. Józefa Londzina oraz taki sam udział w prawie własności budowli w postaci drogi betonowej, które to prawa objęte są KW nr BB1B/00063066/6.

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wartość bilansowa netto na początek okresu	81 798	77 982	77 982
Nabycie nieruchomości / modernizacja	196	868	5 106
Amortyzacja (-)	(359)	(311)	(1 290)
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	81 635	78 539	81 798
Wartość bilansowa brutto	91 662	87 227	91 465
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(10 027)	(8 688)	(9 667)
Wartość godziwa nieruchomości:			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	81 635	78 539	81 798
- poziom 3	81 635	78 539	81 798

Na dzień bilansowy 31 marca 2023 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		31.03.2022		31.12.2022	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki	91 181	91 181	92 715	92 715	86 470	86 470
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 968	4 968	14 481	14 481	4 121	4 121
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	1 256	1 256	1 354	1 354	3 057	3 057
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym	28 785	28 785	36 733	36 733	31 746	31 746
Dłużne papiery wartościowe	41 206	41 206	60 907	60 907	40 219	40 219
Leasing finansowy	566	566	690	690	622	622
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15 419	15 419	7 182	7 182	11 885	11 885

Na dzień 31 marca 2023 roku Spółka posiada aktywa finansowe w postaci odsetek od wartości obligacji wyemitowanych przez spółki z Grupy w wysokości 1 207 tys. zł.

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

Na dzień 31 marca 2023 roku Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

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

5. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.12.2022
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	571	537	2 309
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-
Pozostałe świadczenia	2	1	5
Razem	573	538	2 404

*Dodatkowo, w 2023 oraz w 2022 roku, Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyli usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zaprezentowane zostały w nocie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycjach „Zakupy od Kluczowego personelu kierowniczego”

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

W pierwszym kwartale 2023 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 2023 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 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.12.2022	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Sprzedaż do:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	5 079	4 363	17 452	107	2 934	611
Razem	5 079	4 363	17 452	107	2 934	611

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022	od 01.01 do 31.12.2022	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Zakup od:						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	46	68	1 974	1 942	2 161	2 171
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	245	-	-	31
Razem	46	68	2 219	1 942	2 161	2 202

	31.03.2023		31.03.2022		31.12.2022	
	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	3 775	90 658	14 876	92 695	23 431	86 470
Razem	3 775	90 658	14 876	92 695	23 431	86 470

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 2023 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 30 maja 2023 roku.

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
30 maja 2023	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
30 maja 2023	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
30 maja 2023	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	
30 maja 2023	Tomasz Seremet	Członek Zarządu	

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
30 maja 2023	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy	
30 maja 2023	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego	