



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

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
ZA TRZY KWARTAŁY 2022 ROKU**

**ZAWIERAJĄCY:**

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

## SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.....	3
KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PEKABEX S.A. ....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU .....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	9
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO .....	9
KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX S.A.....	52
WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA .....	52
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A. ....	53
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A. ....	55
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PEKABEX S.A.....	56
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.....	57
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PEKABEX S.A. ....	58
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	62



Osiedle deweloperskie Casa Fiore, Warszawa

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

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
	PLN			EUR		
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>						
Przychody ze sprzedaży	1 255 535	1 052 199	1 504 862	267 818	230 822	328 752
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	69 724	42 858	57 767	14 873	9 402	12 620
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	60 892	38 265	49 277	12 989	8 394	10 765
Zysk (strata) netto	48 649	30 713	40 641	10 377	6 738	8 878
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	47 845	30 525	40 291	10 206	6 696	8 802
Zysk na akcję (PLN; EUR)	1,93	1,23	1,62	0,41	0,27	0,35
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	1,93	1,23	1,62	0,41	0,27	0,35
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,6880	4,5585	4,5775
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	26 784	(61 292)	51 733	5 713	(13 446)	11 302
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 455)	(19 335)	(45 214)	(2 443)	(4 242)	(9 877)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	19 581	47 865	3 332	4 177	10 500	728
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	34 911	(32 762)	9 851	7 447	(7 187)	2 152
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,6880	4,5585	4,5775
<b>Stan finansowy</b>						
Aktywa	1 340 517	1 143 069	1 220 339	275 271	246 729	265 326
Zobowiązania długoterminowe	205 824	214 028	210 018	42 265	46 197	45 662
Zobowiązania krótkoterminowe	671 497	537 209	604 699	137 890	115 955	131 474
Kapitał własny	463 196	391 832	405 622	95 116	84 576	88 190
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	435 348	366 894	380 542	89 397	79 193	82 737
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,8698	4,6329	4,5994

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

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

<b>AKTYWA</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy	25 239	25 239
Wartości niematerialne	2 958	3 067
Rzeczowe aktywa trwałe	391 321	392 129
Nieruchomości inwestycyjne	25 143	25 304
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 616	569
Należności i pożyczki	2 151	1 636
Pochodne instrumenty finansowe	7 717	2 209
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 471	2 657
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>458 615</b>	<b>452 810</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	248 886	176 146
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	167 869	132 446
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	311 076	339 494
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	811	1 997
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 702	2 798
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	149 559	114 648
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>881 902</b>	<b>767 529</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 340 517</b>	<b>1 220 339</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

<b>PASYWA</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	24 827	24 827
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	7 956	38
Zyski zatrzymane	377 320	330 433
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>435 348</b>	<b>380 542</b>
<b>Udziały mniejszości niedające kontroli</b>	<b>27 849</b>	<b>25 080</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>463 196</b>	<b>405 622</b>
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	132 884	138 243
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	13 522	13 522
Zobowiązania leasingowe	14 031	16 130
Pochodne instrumenty finansowe	9	-
Pozostałe zobowiązania	31 928	28 129
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 278	12 817
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 157	1 162
Pozostałe rezerwy długoterminowe	15	15
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>205 824</b>	<b>210 018</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	34 417	13 689
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	457 906	448 767
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 204	5 630
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	114 147	72 051
Zobowiązania leasingowe	9 755	9 010
Pochodne instrumenty finansowe	1 658	2 486
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	27 979	27 860
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	18 431	25 177
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	29
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>671 497</b>	<b>604 699</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>877 321</b>	<b>814 717</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 340 517</b>	<b>1 220 339</b>

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>417 581</b>	<b>412 652</b>	<b>1 255 535</b>	<b>1 052 199</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	416 432	411 177	1 250 986	1 043 489
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 149	1 475	4 549	8 710
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>346 436</b>	<b>367 106</b>	<b>1 056 275</b>	<b>910 389</b>
Koszt sprzedanych produktów i usług	346 070	366 046	1 054 031	903 530
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	366	1 060	2 244	6 858
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>71 146</b>	<b>45 546</b>	<b>199 260</b>	<b>141 810</b>
Koszty sprzedaży	25 695	20 365	80 282	60 778
Koszty ogólnego zarządu	16 851	14 641	46 153	39 357
Pozostałe przychody operacyjne	1 436	964	2 897	2 129
Pozostałe koszty operacyjne	2 548	110	5 999	946
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>27 488</b>	<b>11 393</b>	<b>69 724</b>	<b>42 858</b>
Przychody finansowe	4 109	49	5 374	694
Koszty finansowe	5 854	295	14 207	5 288
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>25 743</b>	<b>11 148</b>	<b>60 892</b>	<b>38 265</b>
Podatek dochodowy	5 098	2 589	12 243	7 552
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>20 645</b>	<b>8 559</b>	<b>48 649</b>	<b>30 713</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>20 645</b>	<b>8 559</b>	<b>48 649</b>	<b>30 713</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>	-	-	-	-
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	20 226	8 353	47 845	30 525
– podmiotom niekontrolującym	420	206	804	188

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

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>z działalności kontynuowanej</b>				
– podstawowy	0,81	0,34	1,93	1,23
– rozwodniony	0,81	0,34	1,93	1,23
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>				
– podstawowy	0,81	0,34	1,93	1,23
– rozwodniony	0,81	0,34	1,93	1,23

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>20 645</b>	<b>13 799</b>	<b>48 649</b>	<b>30 173</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>				
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(47)	1 599	4 946	2 198
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	488	26	(314)	(14)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	2 378	2	3 297	(8)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu razem	2 820	1 623	7 930	2 176
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>23 465</b>	<b>10 182</b>	<b>56 578</b>	<b>32 889</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>				
akcjonariuszom podmiotu dominującego	23 046	9 901	55 774	32 623
podmiotom niekontrolującym	420	281	804	266

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2022 roku wg MSSF</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>26</b>	<b>330 445</b>	<b>380 542</b>	<b>25 080</b>	<b>405 622</b>
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	3 996	3 996	1 966	5 961
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(4 965)	(4 965)	-	(4 965)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 roku	-	-	-	-	47 845	47 845	804	48 649
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2022 do 30.09.2021 roku	-	-	-	7 930	-	7 695	-	7 695
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>7 930</b>	-	<b>7 930</b>	-	<b>7 930</b>
<b>Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego</b>	-	-	-	-	<b>46 875</b>	<b>46 875</b>	-	<b>46 875</b>
<b>Saldo na dzień 30.09.2022 roku</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>7 956</b>	<b>377 320</b>	<b>435 348</b>	<b>27 849</b>	<b>463 196</b>

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2021 roku wg MSSF</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>(5 563)</b>	<b>300 333</b>	<b>344 841</b>	<b>16 880</b>	<b>361 721</b>
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2021 roku								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	7 850	7 850
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)	-	(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku	-	-	-	-	40 291	40 291	350	40 641
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku	-	-	-	5 589	-	5 589	-	5 589
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>5 589</b>	<b>40 291</b>	<b>45 880</b>	<b>350</b>	<b>46 230</b>
<b>Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego</b>	-	-	-	<b>5 589</b>	<b>30 112</b>	<b>35 701</b>	<b>8 200</b>	<b>43 901</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2021 roku</b>	<b>24 827</b>	-	<b>25 245</b>	<b>26</b>	<b>330 445</b>	<b>380 542</b>	<b>25 080</b>	<b>405 622</b>

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



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	3 mies.			9 mies.
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>25 743</b>	<b>11 148</b>	<b>60 892</b>	<b>38 265</b>
<b>Korekty:</b>				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	6 552	6 153	18 968	18 427
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	324	502	1 525	1 435
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	168	(1 797)	266	(853)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	192	3 956	(897)	2 264
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	17	(1 100)	26	1 285
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 631	670	2 169	187
Koszty odsetek	5 082	447	13 320	3 423
Inne korekty	-	-	10	3 281
<b>Korekty razem</b>	<b>13 966</b>	<b>8 831</b>	<b>35 387</b>	<b>29 449</b>
Zmiana stanu zapasów	(24 475)	(14 207)	(72 739)	(91 504)
Zmiana stanu należności	19 283	(43 790)	32 746	(117 032)
Zmiana stanu zobowiązań	(59 009)	47 755	4 102	153 090
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(2 669)	1 099	(7 493)	5 565
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	55 338	(47 418)	(14 695)	(70 574)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(11 532)</b>	<b>(56 561)</b>	<b>(58 079)</b>	<b>(120 456)</b>
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(16)	(13)	(49)	(24)
Zapłacony podatek dochodowy	(3 777)	(1 819)	(11 365)	(8 527)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>24 383</b>	<b>(38 414)</b>	<b>26 784</b>	<b>(61 292)</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(687)	(919)	(1 406)	(1 280)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 746)	(6 187)	(8 994)	(16 155)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	13	111	188
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(453)	(113)	(1 692)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(5)	(1 052)	(396)
Otrzymane odsetki	-	(37)	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 421)</b>	<b>(7 589)</b>	<b>(11 455)</b>	<b>(19 335)</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	500	6 050	4 924
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	40 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	(20 000)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	(1 494)	43 111	76 242	51 520
Spłaty kredytów i pożyczek	(7 986)	(9 419)	(22 553)	(26 771)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 468)	(1 834)	(7 722)	(8 692)
Odsetki zapłacone	(4 567)	11	(12 436)	(2 936)
Dywidendy wypłacone	-	(10 179)	-	(10 179)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(16 514)</b>	<b>22 191</b>	<b>19 581</b>	<b>47 865</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>5 449</b>	<b>(23 812)</b>	<b>34 911</b>	<b>(32 762)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	144 110	95 866	114 648	104 816
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>149 559</b>	<b>72 054</b>	<b>149 559</b>	<b>72 054</b>

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z notami objaśniającymi

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

### 1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

#### Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

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

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

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

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

### 1.2. Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

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

### 1.3. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka dominująca i spółki zależne. W jej skład na dzień 30 września 2022 roku wchodziły następujące spółki:

Nazwa spółki zależnej	Podstawowa działalność	Udział w kapitale 30.09.2022	Udział w kapitale 31.12.2021
Pekabex Bet S.A.	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	100%	100%
- Pekabex Bet S.A. – oddział Szwecja	Realizacja kontraktów	n/d	n/d
Pekabex Pref S.A.	Usługi produkcyjne i budowlane, księgowo, administracyjne, kadrowo-płacowe, informatyczne, projektowe oraz logistyczne	100%	100%
- Pekabex Pref S.A. – oddział Niemcy	Usługi produkcyjne	n/d	n/d
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	Wynajem maszyn i urządzeń, świadczenie usług IT oraz usług produkcyjnych dla spółek z Grupy	100%	100%
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy; produkcja	100%	100%
Pekabex Inwestycje II S.A.	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń spółkom z Grupy	100%	100%
G + M GmbH	Wynajem nieruchomości, maszyn i urządzeń dla FTO	76%	76%
FTO Fertigteilewerk Obermain GmbH	Realizacja kontraktów (produkcja, realizacja, koordynacja i finansowanie)	76%	76%
Pekabex Development sp. z o.o.	Koordynacja projektów deweloperskich	100%	100%
Pekabex Casa Fiore sp. o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	75%	75%
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	Komandytariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100%	100%
Pekabex Casa Baia sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	75%	100%
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	100%	100%
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	80%	80%
Pekabex Inwestycje X sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	n/d
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa	Realizacja projektów deweloperskich	55%*	55%*
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.*	Komplementariusz w spółce realizującej projekty deweloperskie	51%*	51%*
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%
P.Homes Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowy prefabrykowanych domów modułowych	100%	100%
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	Realizacja projektów inwestycyjnych	100%	n/d
Falkenseer Garten FEA GmbH	Realizacja projektów deweloperskich	100%	100%
Prefabcad Sp. z o.o.	Działalność w zakresie oprogramowania i specjalistycznego projektowania	52%	n/d
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	Działalność badawczo-rozwojowa	50%	n/d

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

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

Z dniem 19 stycznia 2022 roku Emitent zawarł umowy nabycia 52 udziałów w spółce Prefabcad Sp. z o.o. za łączną wartość 1 000 tys. zł i objął tym samym 52% udziałów w spółce. Szacowana wartość aktywów netto spółki na ten dzień wyniosła 1 843 tys. zł. Podstawowym przedmiotem działalności spółki Prefabcad jest dostarczanie rozwiązań technologicznych w zakresie narzędzi informatycznych i oprogramowania do projektowania konstrukcji prefabrykowanych. Inwestycja ma na celu rozwój posiadanych przez Grupę Pekabex narzędzi informatycznych jak również stworzenie innowacyjnych rozwiązań w zakresie projektowania konstrukcji prefabrykowanych.

W 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej weszła także nowo powstała spółka Rebuild Construction Automation sp. z o.o. w której Pekabex S.A. [„RCA”] objął 50% udziałów. Szacowana wartość aktywów netto spółki na ten dzień wyniosła 5 tys. zł. Spółka RCA powstała w ramach realizacji obranej przez Zarząd strategii w zakresie podejmowania działań zmierzających do automatyzacji procesów produkcji w Grupie Pekabex. W ramach tych działań Zarząd Emitenta podjął współpracę ze spółką Rebuild sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, z którą objął udziały w spółce Rebuild Construction Automation sp. z o.o., która będzie zajmować się projektowaniem i produkcją maszyn na potrzeby produkcji elementów prefabrykowanych z betonu oraz budownictwa z wykorzystaniem takich elementów.

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

Zmiana struktury udziałowej w Pekabex Casa Baia Sp. z o.o. (spadek ze 100% do 75%) związana jest z emisją nowych udziałów i ich objęciem przez udziałowców innych niż Pekabex S.A. Emisja udziałów miała na celu pozyskanie części środków na realizację inwestycji deweloperskiej od zewnętrznych inwestorów. Inwestorzy objęli 11 000 udziałów (25%) za cenę nominalną 550 tys. zł oraz agio 6 050 tys. zł.

Z dniem 12 sierpnia 2022 roku, zostały utworzone dwie nowe spółki - Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o. oraz Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o. o. Obie spółki są spółkami celowymi przeznaczonymi do prowadzenia przyszłych inwestycji deweloperskich.

## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 2.1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszy raport zawiera śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. oraz śródroczne jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Pekabex S.A. i obejmuje okres trzech kwartałów zakończony 30 września 2022 roku oraz dane porównawcze.

Prezentowane skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego, z wyjątkiem opisanych poniżej. Szczegółowe zasady rachunkowości przyjęte przez Grupę nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2021, opublikowanym 27 kwietnia 2022 roku.

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

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

### 2.2. Zasady rachunkowości

W śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupa stosowała te same zasady rachunkowości i metody obliczeniowe jak w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Następujące standardy nie zostały jeszcze przyjęte przez UE lub nie są jeszcze obowiązujące i nie zostały zastosowane przez Grupę:

- MSSF 17 Umowy Ubezpieczeniowe (wydany 18 maja 2017 roku); w tym zmiany do MSSF 17 (wydane 25 czerwca 2020 roku); obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później, zastosowanie prospektywne, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja Sprawozdań Finansowych oraz MSSF- stanowisko praktyczne 2: Ujawnienia w zakresie zasad rachunkowości (wydane 12 lutego 2021 roku); obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów: Definicja wartości szacunkowych (wydany 12 lutego 2021 roku); obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe - odroczenie daty wejścia w życie (wydane odpowiednio 23 stycznia 2020 roku i 15 lipca 2020 roku); obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Podatek odroczony dotyczący aktywa oraz zobowiązania ujętego w wyniku pojedynczej transakcji (wydane 7 maja 2021 roku); obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone
- Zmiany do MSSF 17 Umowy Ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 oraz MSSF 9 – dane porównawcze (wydane 9 grudnia 2021 roku); obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później

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

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

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących, przychodów z umów z klientami, rezerw oraz wartością godziwą instrumentów pochodnych.

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

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

#### 3.1. Wyniki osiągnięte w trzech kwartałach 2022 roku

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

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021	zmiana % 30.09.2022 vs 30.09.2021	Zmiana wartościowa 30.09.2022 vs 30.09.2021
<b>EBIT [tys. zł]</b> <i>(wynik na działalności operacyjnej)</i>	69 724	42 858	57 767	62,69%	20,70%
<b>EBITDA [tys. zł]</b> <i>(wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)</i>	90 216	62 720	84 492	43,84%	6,77%
<b>EBITDA [%]</b> <i>(wynik z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację / przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	7,19%	5,96%	5,61%		
<b>Wskaźniki rentowności:</b>					
Rentowność majątku <i>(wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)</i>	4,36%	3,90%	3,33%		
Rentowność kapitałów własnych <i>(wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)</i>	12,44%	11,38%	9,93%		
Rentowność netto sprzedaży <i>(wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)</i>	3,87%	2,92%	2,70%		
<b>Wskaźniki płynności:</b>					
Wskaźnik płynności I <i>(aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)</i>	1,31	1,33	1,27		
Płynność długoterminowa <i>(aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)</i>	1,53	1,52	1,50		
<b>Pozostałe istotne:</b>					
Dług netto <i>(suma zobowiązań finansowych bez zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)</i>	121 258	204 515	120 786		
EBIDTA LTM <i>(EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)</i>	111 988	84 933	84 492		
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM <i>(Dług netto / EBIDTA LTM)</i>	1,08	2,41	1,43		
Współczynnik finansowy <i>(kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)</i>	0,35	0,34	0,33		

**Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane**

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	zmiana % do 30.09.2021	zmiana wartościowa do 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży	1 255 535	1 052 199	19,72%	203 336
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	69 724	42 858	38,53%	26 866
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży(%)	5,55%	4,07%	wzrost o 1,48p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	60 892	38 265	59,13%	22 627
Zysk (strata) netto	48 649	30 713	58,40%	17 936
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	3,87%	2,92%	wzrost o 0,95p.p.	-
EBITDA	90 216	62 720	43,84%	27 496
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	7,19%	5,96%	wzrost o 1,22p.p.	-

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane**

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021	zmiana wartościowa do 30.09.2021	Zmiana % do 30.09.2021	zmiana wartościowa do 31.12.2021	zmiana % do 31.12.2021
Aktywa	1 340 517	1 143 069	1 220 339	197 448	17,27%	120 178	9,85%
Aktywa obrotowe	881 902	712 361	767 529	169 541	23,80%	114 373	14,90%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	149 559	72 054	114 648	77 505	107,57%	34 911	30,45%
Aktywa trwałe	458 614	430 707	452 809	27 907	6,48%	5 805	1,28%
Zobowiązania długoterminowe	205 824	214 028	210 018	-8 204	-3,83%	-4 194	-2,00%
Zobowiązania krótkoterminowe	671 497	537 209	604 699	134 288	25,00%	66 798	11,05%
Kapitał własny	463 196	391 832	405 622	71 364	18,21%	57 574	14,19%

**Wielkość produkcji w zakładach Grupy w okresie styczeń – wrzesień w latach 2019 - 2022**

	01-09.2019	01-09.2020	01-09.2021	01-09.2022
Wielkość produkcji w m <sup>3</sup>	101 718,4	144 076,7	197 770,4	205 723,1

Produkcja zrealizowana od stycznia do września 2022 roku wyniosła rekordowe 205 723,1 m<sup>3</sup> podczas gdy w analogicznym okresie 2021 roku wyniosła 197 770,4 m<sup>3</sup>.

Wartość przychodów netto ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w trzecim kwartale 2022 roku osiągnęła rekordowy poziom w historii Grupy Kapitałowej w stosunku do poziomu obrotów dotychczas wykazywanych w trzech kwartałach wcześniejszych lat i wyniosła 1 255 535 tys. zł. Była tym samym wyższa o 203 336 tys. zł, tj. o 19,72 % w porównaniu do przychodów netto za 9 miesięcy 2021 roku.

Wzrost przychodów wypracowany został głównie w segmencie realizacji kontraktów – prefabrykacji (wzrost o 168 540 tys. zł w porównaniu z 9 miesiącami 2021 roku) i związany był ze zwiększonym wykorzystaniem dotychczasowych mocy produkcyjnych Grupy oraz wzrostem cen sprzedaży będących wynikiem wzrostu kosztów zakupu surowców. Wzrost sprzedaży w segmencie realizacja kontraktów – usługi budowlane (48 196 tys. zł) związany jest ze wzrostem skali działalności oraz wzrostem cen sprzedaży będących wynikiem wzrostu kosztów zakupu materiałów i usług.

Wynik EBITDA za pierwsze trzy kwartały 2022 roku wyniósł 90 216 tys. zł i był wyższy o 27 496 tys. zł (43,84%) od wyniku EBITDA osiągniętego analogicznym okresie 2021 roku. Zysk netto wyniósł 48 649 tys. zł i był wyższy o 17 936 tys. zł (58,40%) od zysku netto wypracowanego za trzy kwartały 2021 roku. Rentowność netto sprzedaży Grupy na koniec września 2022 roku wyniosła 3,87% i była wyższa niż na koniec trzeciego kwartału 2021 roku, gdzie wyniosła 2,92%. Na wyniki Grupy kapitałowej osiągnięte w pierwszych trzech kwartałach 2022 wpływ miały czynniki omówione poniżej.



### Koszty surowców i 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 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 trzecim kwartale 2022 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. Jednakże, przewidywania ekspertów zakładają, że w perspektywie zbliżającego się roku lub dwóch oraz wzrostu cen energii i paliw kopalnych, przewidywany jest wzrost cen wszystkich czynników produkcji. Obecnie, w wyniku polityki rządu polegającej m.in. wprowadzeniu tarczy antyinflacyjnej, czy zamrożeniu cen energii elektrycznej, negatywne skutki drastycznych podwyżek cen energii i paliw kopalnych, zostały odłożone w czasie. Niektórzy ekonomiści wyrażają również opinię, że działania rządowe przełożą się w dalszej perspektywie na podtrzymanie zjawiska wysokiej inflacji.

Ograniczona podaż przy dużym popycie i panice na rynkach, która powstała po agresji Rosji na Ukrainę wywindowała ceny 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. 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. W trzecim kwartale ceny stali zaczęły spadać a cena tego surowca zaczęła ulegać stabilizacji. Ceny pręta żebrowanego, na którym Grupa głównie opiera swoje zakupy, spadła o 10-12 proc., w stosunku do cen z drugiego kwartału 2022 roku, co pokazuje trend, w którym podąża rynek. Jednakże, produkcja stali jest bardzo energochłonna i jej cena jest silnie skorelowana z cenami energii. Wobec tego, w nadchodzącym roku należy się spodziewać dalszych zawirowań na rynku tego surowca.

Trzeci kwartał 2022 roku przyniósł również stabilizację, a nawet obniżki na rynku izolacji termicznej. 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. Spadki dotyczą również cen drewna. W związku ze znacznie mniejszym zapotrzebowaniem i poprawą dostępności, cena drewna zaczęła w trzecim kwartale 2022 roku zauważalnie spadać.

Grupa realizuje kontrakty w perspektywie głównie krótkookresowej w szczególności w segmencie realizacja kontraktów – prefabrykacja gdzie średnia długość kontraktu to ok. 5 - 6 miesięcy, natomiast w segmencie realizacja kontraktów – usługi budowlane jest to ok. 15 – 17 miesięcy więc jest w stanie szybko reagować i w dość krótkim czasie (jednak nie w 100%) przełożyć zwiększone koszty 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 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 powodują, że nie można się spodziewać w najbliższych okresach znaczących spadków cen usług podwykonawczych.

### 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. W przypadku cen stawek frachtowych możemy mówić nawet o historycznie rekordowych poziomach cen jakie były notowane w tym okresie. Jednakże, od drugiego kwartału 2022 roku obserwujemy 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. Patrząc na rynek krajowy, w porównaniu z wrześniem 2021 roku ceny transportu w Polsce wzrosły o 16,4%, a wskaźnik ogólny inflacji wyniósł 17,2%, więc dynamika wzrostu cen usług transportowych jest 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. Jednakże, utrzymujące się na wysokim poziomie koszty paliwa oraz koszty pracownicze sprawiają, że dalszej perspektywie nie należy się oczekiwać znaczących spadków cen usług transportu zwłaszcza w obszarze transportu drogowego.

### Perspektywa na kolejne kwartały

Zarząd podziela pogląd niektórych ekonomistów prognozujących wyhamowanie wzrostu gospodarczego, co będzie miało negatywne przełożenie na sektor budowlany. Przewiduje się jednak, że spowolnienie gospodarcze przyjmie charakter powolnego spadku aktywności, a nie dynamicznych zmian, a ostatnie odczyty dynamiki PKB zdają się to potwierdzać. Ze wstępnych szacunków GUS w drugim kwartale PKB Polski wyrównany sezonowo był wyższy niż przed rokiem o 4,7 proc, a w trzecim kwartale 2022 roku wzrósł realnie o 0,9 proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem i był wyższy niż przed rokiem o 4,4 proc. Eksperci powszechnie podkreślają, że kondycja polskiej gospodarki nie jest zła, mimo to widmo recesji w gospodarce światowej i prognoz obniżenia dynamiki polskiego PKB w 2023 roku, mogą być dotkliwe dla wielu podmiotów gospodarczych.

Rynek budowlany odczuwa spadki aktywności gospodarczej, które są wynikiem między innymi sytuacji geopolitycznej związanej z wojną w Ukrainie. Warunki do prowadzenia i rozwoju biznesu stają się coraz trudniejsze. Pogorszenie nastrojów firm budowlanych widać chociażby w badaniu koniunktury dotyczącego sektora budowlanego opublikowanego przez firmę PMR. Nastroje w polskiej branży budowlanej w 2022 roku znalazły się na najniższym poziomie od 10 lat. Wartość Dużego Indeksu Koniunktury Budowlanej spadła do -11,5 pkt, co jest drugim najgorszym wynikiem zarejestrowanym przez firmę analityczną PMR w całej historii pomiarów. Wiele przedsiębiorstw z branży odczuwa negatywny wpływ sytuacji gospodarczej na prowadzony biznes. Jako przyczynę trudności podaje się przede wszystkim istotne ograniczenia dostępność do niektórych surowców i materiałów a także wydłużone terminy dostaw spowodowane zakłóceniami w globalnym przepływie towarów wywołanym niestabilnością sytuacji geopolitycznej. Z powodu wyżej wymienionych czynników koszty realizacji inwestycji wzrosły i mogą nadal rosnąć, co może spowodować niższą skłonność inwestorów do ich podejmowania lub spowodować ich odsunięcie w czasie.

Wojna w Ukrainie przełożyła się na zawirowania na rynku energetycznym, w wyniku których Europa, w tym także Polska stanęła w obliczu kryzysu energetycznego. Według obliczanego przez agencję Bloomberg indeksu napięć związanych z kryzysem energetycznym Polska wypadła w nim najgorzej na tle dużych krajów europejskich (wartość wskaźnika 47, dla porównania dla Niemiec wyniósł on 40). Silniejszy niż w pozostałych krajach UE i Wielkiej Brytanii odczuwalny jest wzrost cen gazu i energii elektrycznej.

Przed wojną w Ukrainie Rosja odpowiadała za ok. 30-40 proc. gazu importowanego do Unii. Gaz był przez lata bardzo tanim surowcem zwiększającym konkurencyjność gospodarek krajów Zachodniej Europy, zwłaszcza Niemiec. Dodatkowo, wpisywał się w politykę energetyczną Unii Europejskiej jako surowiec zdecydowanie mniej emisyjny niż węgiel i budzący mniejszy sprzeciw społeczny niż energia jądrowa. Po ograniczeniu dostępności gazu z Rosji Europa zwiększyła import gazu m.in. z Norwegii, USA, Kataru i Algierii, aby uzupełnić braki tego surowca z Rosji. Rozpoczęto również budowę pięciu nowych gazo-portów, które również zasilą europejską sieć gazową. Dzięki dywersyfikacji źródeł pozyskania surowca, wypełnienia magazynów oraz oszczędnościom w zużyciu energii i wyjątkowo ciepłej jesieni, hurtowe ceny gazu w Europie spadły od szczytu w sierpniu (ok. 300 EUR/MWh) o prawie dwie trzecie (ok. 100 EUR/MWh). Po zawirowaniach na rynku cen gazu, które wystąpiły po agresji Rosji na Ukrainę obecna destrukcja skali popytu zaskoczyła nawet analityków rynku surowców. Jak podaje Puls Biznesu, zmniejszenie zużycia gazu w trzecim kwartale 2022 roku sięgnęło nawet 50 proc. w części przemysłowej, a w części dystrybucyjnej kilkunastu procent.

Trudna sytuacja jest również na rynku węgla. W wyniku sankcji zostały wstrzymane dostawy węgla z Rosji. Dla gospodarek krajów unijnych jest to poważny problem, ponieważ przed wybuchem wojny w Ukrainie blisko połowa importowanego przez Unię węgla pochodziła właśnie z Rosji. Obecnie węgiel odpowiada średnio za ok. 11 proc. produkcji energii w UE, jednak nie rozkłada się to równo we wszystkich krajach, takim przykładem jest Polska, gdzie udział węgla w produkcji energii elektrycznej wynosi ok. 70 proc. Dodatkowo, ok. 2 mln gospodarstw domowych w kraju jest uzależnionych od węgla stosując go jako opał zimą. Alternatywą dla surowca sprowadzanego z Rosji ma być ten z nowych rynków oraz zwiększenie importu od dotychczasowych dostawców. Polska już importuje lub będzie chciała importować węgiel m. in. z Australii, Kanady czy Kazachstanu. Wąskim gardłem może okazać się kwestia logistyki i dystrybucji importowanego surowca. W wyniku zawirowań na rynku węgla i niepewności co do jego dostępności ceny surowca osiągały rekordowe wartości. Za jedną tonę węgla w portach ARA (Amsterdam–Rotterdam–Antwerpia) trzeba było zapłacić w najgorętszym momencie 390 dolarów. W trzecim kwartale 2022 roku cena ta spadła do 190

dolarów za tonę surowca. Natomiast cena tony węgla w Polsce wzrosła z 800 -1 000 zł (cena sprzed wybuchu wojny w Ukrainie) do około 3 000 zł w drugim kwartale 2022 roku, by osiągnąć poziom 2 000 zł za tonę w trzecim kwartale. Gdyby nie silna interwencja rządu w rynek tego surowca jego cena mogłaby ulec jeszcze większej korekcie. Ponadto, na rynku odczuwalny jest nadal problem z dostępnością węgla opałowego, który mocno dotyka szczególnie gospodarstwa domowe. Rząd szacował pod koniec września 2022 roku, że w Polsce 600-700 tys. gospodarstw nie ma węgla na zimę.

Z danych opublikowanych przez międzynarodową organizację JODI (Joint Oil Data Initiative) wynika, że Rosja jest drugim po Stanach Zjednoczonych producentem ropy naftowej na świecie, dlatego w wyniku wojny w Ukrainie rynek paliwowy w pierwszych dniach rosyjskiej agresji przeżył prawdziwy szok, co przełożyło się na drastyczny wzrost cen paliw. Wywołało to panikę powodującą szturm ludzi na stacje benzynowe i rekordowe ceny surowca na giełdach. W marcu 2022 roku baryłka ropy naftowej osiągnęła cenę 130 dolarów, by następnie spaść w drugim kwartale do poziomu ok. 100 dolarów za baryłkę. Mimo, że obecne przewidywania na 2023 rok wydobycia ropy naftowej w krajach OPEC+ i USA nie wypełnią luki związanej z niższymi dostawami surowca z Rosji, ceny ropy na rynkach światowych nie przekroczyły 100 dolarów za baryłkę. Na cenę ropy wpływa również rysujące się na horyzoncie tendencje recesyjne, zwłaszcza ze strony Chin i ich polityka „zero covid”.

Kryzys energetyczny spowodował, że wiele państw europejskich zdecydowało się przyspieszyć rozwój odnawialnych źródeł energii, również w Polsce obserwuje się takie tendencje. Komisja Europejska podwyższyła cel jakim jest udział energii ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu energii brutto na 2030 rok z 40 do 45 proc., towarzyszyć mają temu uproszczenia procedur inwestycyjnych w czyste źródła, oszczędzanie energii i panele słoneczne jako obowiązkowy standard w nowych budynkach. Odnawialne źródła mają ogromny potencjał do obniżenia cen energii i niezależnienia gospodarek od paliw kopalnych. W marcu 2022 roku rząd przyjął „Założenia do aktualizacji Polityki energetycznej Polski do 2040 roku”, w zaktualizowanym dokumencie uwzględniono kwestie suwerenności energetycznej, czyli niezależnienia się Polski od dostaw węgla, gazu i ropy z Rosji. Istotnym elementem strategii jest też zdynamizowanie rozwoju OZE, infrastruktury sieciowej i magazynowej. Również Polskie Sieci Energetycznych (PSE) w zaktualizowanym planie inwestycyjnym po raz pierwszy uwzględniły, że pod koniec dekady OZE mogą dostarczyć nawet połowę energii elektrycznej. Dane GUS za 2020 roku wskazują, że z OZE uzyskiwanych było zaledwie 16,1 proc. energii, więc będzie to prawdziwa rewolucja. Rolę surowca przejściowego ma pełnić dla Polski nie gaz a węgiel. Polski rząd opublikował również plany budowy pierwszej elektrowni atomowej w kraju. Finalizacja inwestycji ma przypadać na 2033 rok. Kryzys energetyczny i ceny prądu z nim związane zmusiły również przedsiębiorstwa do modernizacji dotychczasowych źródeł energii i zainwestowanie w OZE.

Zarząd monitoruje rynki kluczowych dla produkcji surowców i materiałów, w tym także energii. Grupa realizuje politykę, która ma na celu minimalizację niekorzystnych skutków zmienności cen. Prowadzone są rozmowy z kluczowymi dostawcami Grupy takimi jak cementownie czy dostawcy gazu i energii w celu zapoznania się z ich polityką ochrony dostaw oraz kontraktacji cen na kolejne okresy.

Obecnie Grupa realizuje umowy na zakup gazu obowiązujące do końca 2023 roku, w cenie zakontraktowanej w 2021 roku. Do końca 2022 roku obowiązują także w Grupie umowy na zakup energii elektrycznej po cenie z 2021 roku. Oczywiście, wzrost cen przełoży się na wzrost kosztów dla Grupy, jednak udział kosztu energii elektrycznej, energii cieplnej oraz gazu technicznego w skali kosztów Grupy, w szczególności w kosztach materiałów i energii nie jest istotny i stanowi ok. 2% wartości tej pozycji kosztów rodzajowych w Grupie Kapitałowej.

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

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

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

Na dzień 30 września 2022 aktywa Grupy wynosiły 1 340 517 tys. zł i były wyższe o 197 448 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 30 września 2021 roku i wyższe o 120 178 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2021. Zwiększona wartość aktywów ogółem

na koniec trzeciego kwartału 2022 roku jest głównie spowodowana wzrostem aktywów obrotowych, które na koniec września 2022 roku wynosiły 881 902 tys. zł, co stanowi wartość wyższą o 114 373 tys. zł od wartości aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Wartość zapasów na dzień 30 września 2022 roku wyniosła 248 886 tys. zł i była wyższa o 72 739 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2021. Wzrost spowodowany był wzrostem cen materiałów oraz wzrostem wartości inwestycji deweloperskich, prezentowanych jako produkcja w toku. Na dzień 30 września wartość zapasów związanych z inwestycjami deweloperskimi wyniosła 67 524 tys. zł i była wyższa od stanu na koniec 2021 roku, kiedy wyniosła 35 943 tys. zł.

W tym samym czasie poziom gotówki uległ zwiększeniu o 30,45% w stosunku do poziomu z końca 2021 roku. Na koniec września 2022 roku Grupa posiadała na kontach 149 559 tys. zł, co stanowiło wzrost o 34 911 tys. zł w stosunku do końca 2021 roku.

Pozycja aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną zawiera również aktywa z tytułu umów zawartych przez spółkę prawa niemieckiego, które na dzień bilansowy 30 września 2022 wyniosły 62 494 tys. zł ( 43 644 tys. zł na dzień 31 grudnia 2021 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 30 września 2022 roku wyniosła 56 553 tys. zł natomiast na dzień 31 grudnia 2021 roku 44 342 tys. zł.

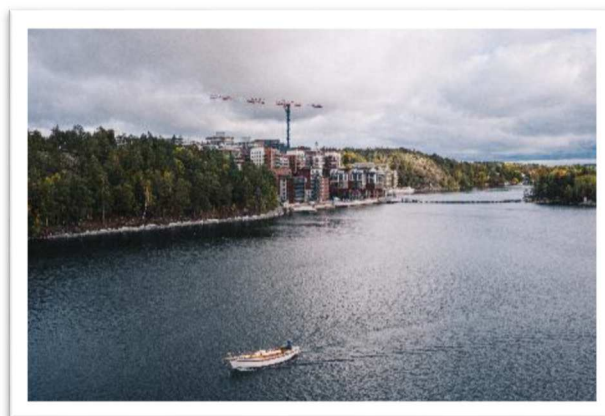
Zobowiązania długoterminowe na dzień 30 września 2022 roku były niższe o 4 194 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2021 roku i wynosiły 205 824 tys. zł. Zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych na dzień 30 września 2022 roku w stosunku do stanu na 31 grudnia 2021 roku wynika głównie ze zwiększenia zobowiązań finansowych (zwiększenie o 42 012 tys. zł w związku ze zwiększeniem skali działalności i w konsekwencji większym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy) oraz handlowych, w tym zobowiązań z tytułu wyceny kontraktów długoterminowych (zwiększenie o 20 728 tys. zł).

Dług netto na koniec września 2022 roku wyniósł 121 258 tys. zł i był na porównywalnym poziomie do stanu na koniec 2021 roku.

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

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

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółki z Grupy Pekabex zawarły w trzech kwartałach 2022 roku tj. do dnia 30 września 2022 roku oraz od dnia 1 października 2022 roku do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego znaczące umowy na dostawę towarów oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.



Tollare Marina w Sztokholmie

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
21 stycznia 2022	Lech Fabrics sp. z o.o. sp. k.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowej z częścią socjalno-biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, która będzie realizowana w Kostrzynie.	4%	EUR
21 lutego 2022	Skanska Severige AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja, dostawa, montaż elementów prefabrykowanych w ramach inwestycji o nazwie Malmö Citadellsgymnasium, zlokalizowanej w Malmo, w Szwecji	2%	PLN
18 marca 2022	CTP Invest Poland sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie „pod-klucz” budynków magazynowych wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowania budynków magazynowych z dopuszczalną funkcją produkcji nieuciążliwej, z pomieszczeniami socjalno-biurowymi parterowymi, pomieszczeniami technicznymi, budynkiem wartowni, oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Iłowa	25%	PLN
18 marca 2022	CTP Invest Poland sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie „pod-klucz” wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowania budynku magazynowego z dopuszczalną funkcją produkcji nieuciążliwej o pow. Ok. 31 482,81m <sup>2</sup> , z pomieszczeniami socjalno-biurowymi wraz z budynkiem wartowni, budynkiem pompowni pożarowej ze zbiornikiem wody przeciwpożarowej, budynkiem stacji trafo, oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Kobyłka	7%	PLN
7 kwietnia 2022	Anton Röhr sp. z o. o. Transport Międzynarodowy Poznań	Przedmiotem umowy jest realizacja zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku magazynowego z częścią socjalno-biurową i portiernią oraz infrastrukturą techniczną, która będzie realizowana na nieruchomości położonej w Mosinie przy ulicy Stanisława Lema	6%	PLN
28 kwietnia 2022	SK Engineering & Construction Co. Ltd. sp. z o.o. Oddział w Polsce	Aneks do umowy, której przedmiotem jest wykonanie konstrukcji dla inwestycji budowy II etapu fabryki produkcji baterii litowo- jonowych M-Project for Poland Ph-2 zlokalizowanej w Dąbrowie Górniczej, Tucznowa	1%**	PLN

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2022 roku  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
1 czerwca 2022	SK Engineering Co. Ltd. Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Przedmiotem umowy jest wykonanie konstrukcji prefabrykowanej budynków pn. OBL w ramach Inwestycji pn. Fabryka separatorów do baterii litowo - jonowych Faza 3_4	10%	PLN
21 lipca 2022	A. Epstein and Sons International, Inc.	Przedmiotem umowy jest przygotowanie dokumentacji warsztatowej, produkcja dostawa i montaż elementów żelbetonowej konstrukcji prefabrykowanej na potrzeby budowy zakładu produkcyjnego przetwórstwa spożywczego Newly Weds Foods w Kutnie	2%	EUR
25 lipca 2022	Invest – Park Development sp. z o. o.	Przedmiotem umowy jest rozbudowa Dzierżoniowskiego Parku Przemysłowego poprzez budowę hali produkcyjno-magazynowej wraz z częścią biurowo-socjalną i techniczną oraz zagospodarowaniem terenów zewnętrznych przy ul. Strefowej w Dzierżoniowie wraz z usunięciem kolizji sieci elektroenergetycznej	2%	PLN
26 sierpnia 2022	MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie "pod klucz" budynku magazynowego o numerze D1.1 w osiach 1-9/A-P oraz trzykondygnacyjnego budynku socjano-biurowego dla hali D1.1.	6%	PLN
2 września 2022	KOM-KBH Entreprise ApS	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja, dostawa, montaż elementów prefabrykowanych w ramach inwestycji o nazwie Søborg Hovedgade Danii	2%	DKK
22 września 2022	Serneke Sverige AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, produkcja, dostawa, montaż elementów prefabrykowanych w ramach inwestycji o nazwie Bona Terra, zlokalizowanej w Lund, w Szwecji	3%	PLN
7 października 2022	Consto AB	Przedmiotem umowy jest dostawa konstrukcji prefabrykowanej dla inwestycji położonej w m. Norsborg w Szwecji	1%	PLN
17 października 2022	Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna "INVEST-PARK" Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie obiektu halowego o przeznaczeniu produkcyjno-magazynowym wraz z częścią administracyjno-socjalną, przyłączami, instalacjami oraz infrastrukturą i zagospodarowaniem terenów zewnętrznych wraz z wykonaniem instalacji PV o mocy 50kW na gruncie	2%	PLN
26 października 2022	NDI SOPOT S.A.	Przedmiotem umowy jest produkcja, dostawa i montaż żelbetonowych elementów prefabrykowanych w ramach inwestycji pod nazwą - "Budowa stadionu miejskiego w Katowicach - etap I"	3%	PLN

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

\*\* tylko wartość podpisanego aneksu

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

##### 4.1. Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

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

Osiedle Ja\_Sielska zlokalizowane jest na Podolanach – dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Poznania, z dobrą komunikacją, terenami rekreacyjnymi, w bliskości jezior. Projekt Ja\_Sielska jest prowadzony od 2017 roku; zakończone zostały realizacje dwóch pierwszych etapów i w realizacji są kolejne etapy projektu Ja\_Sielska. Na terenie osiedla zaplanowane są miejsca do sąsiedzkich spotkań oraz plac zabaw dla dzieci.

W dniu 9 października 2021 roku uprawomocniło się pozwolenie na budowę III etapu inwestycji, w ramach której powstaną 124 mieszkania w trzech pięciokondygnacyjnych budynkach. Łączna powierzchnia mieszkalna ma wynieść około 6 500 m<sup>2</sup>. Zakończenie inwestycji planowane jest na IV kwartał 2023 roku. Trwa proces sprzedaży mieszkań, ok. 25% lokali zostało sprzedanych. Kolejne etapy inwestycji są w fazie projektowania i uzyskiwania stosownych pozwoleń. Przewidywana powierzchnia mieszkalna w kolejnych etapach to: w IV — około 6 200 m<sup>2</sup>, a w V i VI – około 12 000 m<sup>2</sup>.

###### Inwestycja Origin w Mechelinach

W dniu 29 czerwca 2020 roku Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. („Origin”) umowę inwestycyjną dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m<sup>2</sup>), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m<sup>2</sup>), oraz ośrodka rehabilitacyjnego Origin ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa jest odpowiedzialna m. in. za proces developerski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji będzie 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.

W dniu 21 lutego 2022 roku uzyskano pozwolenie na budowę. W połowie października 2022 roku zostały rozpoczęte roboty budowlane, obecnie trwają roboty ziemne. Planowany termin zakończenia inwestycji przełom pierwszego i drugiego kwartału 2024 roku.

###### Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesiu

W ramach inwestycji powstało 40 niezależnych 2 i 3 kondygnacyjnych apartamentów od 59 do 94 m<sup>2</sup>, każdy z własnym ogródkiem (łącznie powstanie ponad 3 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej). Pod koniec lutego 2022 zakończono montaż konstrukcji prefabrykowanej i do dnia bilansowego sprzedano większość lokali. Spółka oczekuje na zakończenie procedur odbiorowych związanych z wykonaniem przyłącza budynków do sieci elektroenergetycznej. Potwierdzenie wykonania przyłącza otrzymano w dniu 10 listopada 2022 roku.

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

###### Apartamenty Casa Baia na Helu

Z dniem 30 kwietnia 2021 roku Grupa nabyła działkę położoną na Helu, przy ul. Żeromskiego. W ramach planowanej inwestycji powstaje nowoczesny budynek, w którym znajdować się będzie 68 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniesie około 3 100 m<sup>2</sup>. Inwestycja zlokalizowana jest w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraż oferowanych apartamentów wynosi od 25 m<sup>2</sup> do 93 m<sup>2</sup>, a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane są apartamenty z antresolami. Przy realizacji tej inwestycji zastosowane są prefabrykowane ściany trójwarstwowe wyprodukowane w fabryce w Poznaniu oraz jednowarstwowe w technologii 2F (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 drugi 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. We wrześniu 2022 roku rozpoczęto montaż konstrukcji prefabrykowanej, której zakończenie planowane jest na początek grudnia 2022 roku. W I kwartale rozpoczęto sprzedawać lokale, na koniec września 2022 roku sprzedanych bądź zarezerwowanych było ok. 26% lokali.

### Osiedle Neonowe w Częstochowie

Inwestycja na ul. Katedralnej w Częstochowie polega na wybudowaniu dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi na parterze od strony ulicy Katedralnej oraz z garażem podziemnym. W dniu 7 lipca 2022 uzyskano zamienne pozwolenie na budowę pierwszego etapu, obecnie trwają prace nad projektem warsztatowym pod produkcję prefabrykatów oraz wykonawczym uwzględniającymi wymogi i kryteria certyfikacji BREEAM oraz Obiekt bez barier Fundacji Integracja. W drugim kwartale rozpoczęto sprzedaż lokali; na koniec września 2022 roku sprzedanych bądź zarezerwowanych było ponad 20% lokali. Rozpoczęcie budowy planowane jest na IV kwartał 2022 roku.

### Osiedle Falkenseener Gärtner

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

### Pozostałe inwestycje deweloperskie

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

Na dzień 30 września 2022 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	30	-	18%
Jasielska etap 3 (Poznań)	124	5	26	-	75%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	3	54	-	54%
Apartamenty55+ Mechelinki (SMS)	58	6	-	-	90%
Casa Baia (Hel)	69	7	11	-	74%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	182	8	35	-	76%
<b>Razem</b>	<b>579</b>	<b>32</b>	<b>156</b>	<b>-</b>	<b>68%</b>

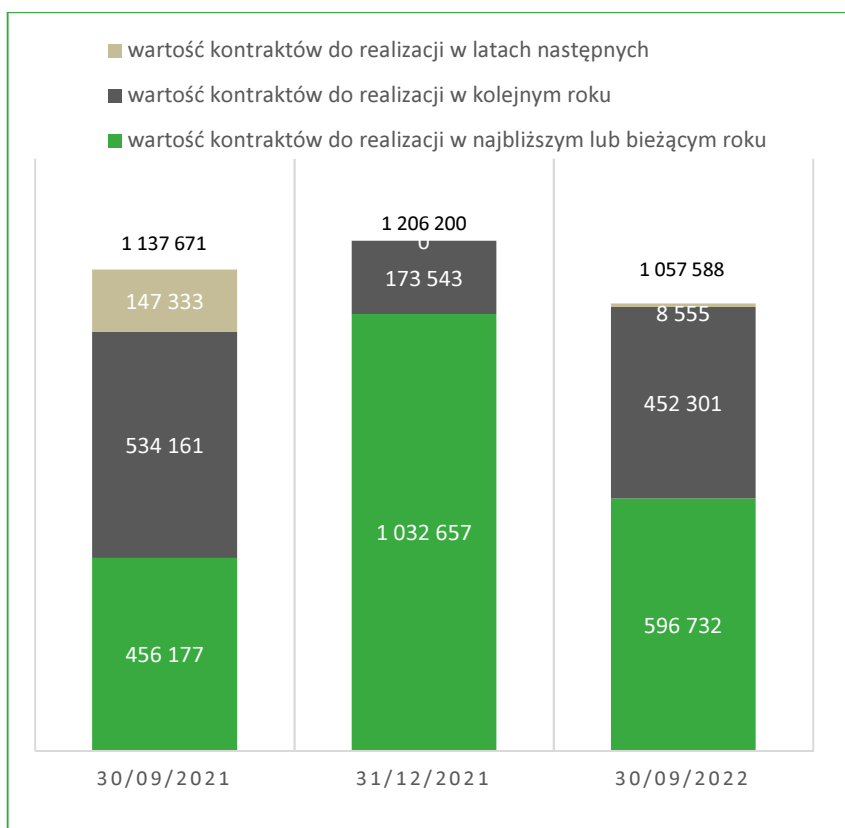
\* podpisane umowy rezerwacyjne

\*\* podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

\*\*\* podpisane umowy przenosząca własność

#### 4.2. Portfel zamówień

Grupa rozpoczęła czwarty kwartał 2022 roku z silnym i zdywersyfikowanym portfelem zamówień (backlog). Zawiera on zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 września 2022 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.



Portfel zamówień zawiera także planowane\* oraz szacowane\*\* przychody z inwestycji Osiedle Casa Fiore w Warszawie-Międzylesiu, Apartamenty Casa Baia na Helu oraz Osiedle Ja\_Sielska III w łącznej wartości 24 152 tys. zł do realizacji w roku 2022 i 98 260 tys. zł do realizacji w roku 2023. Rozpoznanie przychodu w ramach tego segmentu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Wartość podpisanych umów na dzień 30 września 2022 roku wyniosła 1 057 588 tys. zł w tym do realizacji w roku 2022: 596 732 tys. zł, podczas gdy na koniec września 2021 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 1 137 671 tys. zł, w tym do realizacji w 2021 roku 456 177 tys. zł.

\* Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich

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



#### 4.3. Zobowiązania finansowe

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku Grupa podpisała aneksy do części obowiązujących umów kredytowych oraz nowe umowy z instytucjami finansującymi mające wpływ na poziom zobowiązań finansowych, dostępnych limitów finansowych oraz poręczeń udzielonych przez spółki Grupy Kapitałowej:

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

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

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

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

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

Z dniem 11 maja 2022 roku spółka Pekabex Jasielska Sp. o.o. zawarła umowę kredytu na kredyt budowlany i kredyt VAT w walucie polskiej. Wartość umowy/wysokość udzielonego finansowania w zakresie kredytu budowlanego: 37 393 tys. zł oraz w zakresie kredytu VAT: 3 000 tys. zł. Kredyt budowlany ma na celu finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją inwestycji budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą i garażem

podziemnym przy ul. Jasielskiej w Poznaniu, natomiast kredyt VAT ma na celu finansowanie lub refinansowanie płatności naliczonego podatku VAT związanego z realizacją Inwestycji, który nie został zwrócony spółce przez Urząd Skarbowy. Termin zakończenia okresu finansowania to 12 listopada 2024 roku.

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

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

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

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

Z dniem 9 czerwca 2022 spółka Pekabex Bet S.A. zawarła aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 6 marca 2017 roku, na podstawie którego bank PKO BP zwiększył przyznany spółce limit kredytowy wielocelowy do kwoty 200 000 tys. zł. Aneks przewiduje zwiększenie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy, w szczególności poprzez ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 321 522 tys. zł ustanowiona na przysługujących spółce Kokoszki Prefabrykacja S.A. prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku oraz prawie użytkownika wieczystego nieruchomości, położonej w Gdańsku; (ii) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i) (iii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 321 522 tys. zł na mieniu ruchomym zlokalizowanym na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i), stanowiącym własność Kokoszki Prefabrykacja, które obejmuje środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, a także te środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, zlokalizowane na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i), które Kokoszki Prefabrykacja nabędzie po dacie zawarcia umowy zastawniczej; (iv) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia ruchomego, o którym mowa w pkt (iii); (v) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 321 522 tys. zł na stanowiącym własność spółki zbiorze rzeczy ruchomych oznaczonych co do gatunku tj. zapasach magazynowych, zlokalizowanych na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i); (vi) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów, o których mowa w pkt (v); (vii) złożenie przez Spółkę weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki jako wystawcy weksla poręczony przez Pekabex S.A.; (viii) cichy przelew wierzytelności pieniężnych Spółki w wysokości nie niższej niż 22% wartości dostępnego Limitu, (ix) hipoteka umowna łączna do kwoty 300 000 tys. zł ustanowiona na przysługującym Pekabex S.A. a) udziale nr 5 w prawie użytkownika wieczystego gruntu w wysokości 3/9, położonego w Bielsko – Białej, b) prawie użytkownika wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonego w Bielsko – Białej; (x) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach, o których mowa w pkt (ix); (xi) notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kpc do kwoty 340 000 tys. zł, w stosunku do którego bank będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 6 marca 2035 roku.

#### **Aneks i umowa limitu faktoringowego Pekabex Bet S.A. (PKO Faktoring)**

Z dniem 9 czerwca 2022 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła umowę faktoringu odwrotnego (której koszty finansowania ponosi spółka). Ustalono limit finansowania spółki na kwotę 30 000 tys. zł. Zabezpieczenia roszczeń PKO Faktoring S.A.: (i) weksel własny in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową; (ii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi spółki prowadzonymi w walutach EUR i PLN przez PKO Bank Polski Spółka Akcyjna.

Z dniem 9 czerwca 2022 roku spółka zawarła także aneks do umowy faktoringu odwrotnego (której koszty finansowania ponosi dostawca Spółki) z dnia 5 kwietnia 2022 roku, który zwiększa limit faktoringowy przyznany spółce do kwoty 10 000 tys. zł do 30 000 tys. zł. Zabezpieczenia roszczeń PKO Faktoring S.A.: (i) weksel własny in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową; (ii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowymi spółki prowadzonym w walucie PLN przez PKO Bank Polski Spółka Akcyjna.

Ponadto, na mocy powołanych wyżej umów, określono łączny limit faktoringowy dla wszystkich umów faktoringu zawartych przez spółkę z PKO Faktoring S.A., który wynosi 60 000 tys. zł. Poszczególne limity faktoringowe określone dla każdej z ww. umów, mogą być zmienione na wniosek spółki, jednak do łącznej kwoty nieprzekraczającej 60 000 tys. zł.

#### **Umowa ramowa linii kredytowej wieloproduktowej Pekabex Bet S.A. (mBank)**

Z dniem 30 czerwca 2022 roku spółka zawarła umowę ramową dla linii kredytowej wieloproduktowej – z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („mBank”), do kwoty 40 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 40 000 tys. zł, limitu na akredytywy do kwoty 40 000 tys. zł oraz limitu na gwarancje do kwoty 40 000 tys. zł. Umowa przewiduje następujące zabezpieczenia: (i) notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc do kwoty 32 000 tys. zł, w stosunku do którego mBank będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2025 roku; (ii) 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 razem z wekslem.

Zestawienie zobowiązań finansowych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa			Zobowiązanie	
			w walucie EUR	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe	
<b>Stan na 30.09.2022</b>							
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	30.06.2024	-	6 132	3 656	2 476	
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	5 769	28 095	5 434	22 661	
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex Inwestycje II) *	WIBOR 3M+marża	16.12.2022	-	2 277	2 277	-	
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	7 275	2 016	5 259	
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	7 880	1 529	6 351	
Kredyt w rachunku kredytowym IV – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	2 957	198	2 759	
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	13 304	3 130	10 174	
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	48 204	7 416	40 788	
Kredyt w rachunku obrotowym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2023	-	-	-	-	
Kredyt w rachunku kredytowym – mBank (Pekabex Jasielska)	WIBOR 1M+marża	11.10.2024	-	-	-	-	
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO BP (Pekabex Casa Baia)	WIBOR 3M+marża	31.12.2023	-	-	-	-	
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	22.06.2022	-	41 173	201	40 972	
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.11.2022	-	6 909	6 909	-	
Kredyt w rachunku bieżącym – PKO BP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	06.03.2023	-	10 504	10 504	-	
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBIOR ON+marża	28.06.2022	-	23 209	23 209	-	
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	25.11.2024	-	30 400	30 400	-	
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.07.2023	-	12 471	12 471	-	
Kredyt w rachunku bieżącym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	29.09.2023	-	47	47	-	
Kredyt w rachunku bieżącym – DNB (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2022	-	-	-	-	
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.11.2022	-	-	-	-	
Kredyty w rachunku bieżącym - Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	976	4 750	4 750	-	
Pożyczka od udziałowca (Origin Pekabex Mechelinki)	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	-	1 443	-	1 443	
<b>Razem</b>			<b>6 745</b>	<b>247 031</b>	<b>114 147</b>	<b>132 884</b>	

\* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS. W przypadku kredytu BNP dla Kokoszki Prefabrykacja zabezpieczenie dotyczy znaczącej części kredytu.

Zestawienie zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawia się następująco:

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.12.2021</b>						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 3M+marża	30.03.2022	-	7 435	7 435	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	6 593	30 326	5 054	25 271
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex Inwestycje II) *	WIBOR 3M+marża	16.12.2022	-	6 954	6 954	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	8 501	1 970	6 531
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	9 132	1 564	7 568
Kredyt w rachunku kredytowym IV – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	-	-	-
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	15 652	3 130	12 522
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	53 865	7 515	46 350
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Inwestycje VIII)	WIBOR 3M+marża	31.07.2022	-	-	-	-
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Pekabex Inwestycje VIII)	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	-	2 308	2 308	-
Obligacje (Pekabex S.A.)* seria A	WIBOR 6M+marża	22.06.2022	-	20 025	20 025	-
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	10.06.2025	-	40 114	114	40 000
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	25.11.2024	-	7 280	7 280	-
Kredyt w rachunku bieżącym – DNB (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2022	-	20	20	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.11.2022	-	5 700	5 700	-
Kredyty w rachunku bieżącym - Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	648	2 982	2 982	-
<b>Razem</b>			<b>7 241</b>	<b>210 294</b>	<b>72 051</b>	<b>138 242</b>

\* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS. W przypadku kredytu BNP dla Kokoszki Prefabrykacja zabezpieczenie dotyczy znaczącej części kredytu.

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

#### Rynek budowlany w Polsce

Według wstępnych szacunków Głównego Urzędu Statystycznego w ciągu pierwszych trzech kwartałów bieżącego roku produkcja budowlano-montażowych wzrosła w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku o 8,9 proc. Dynamika wzrostu w branży budowlanej jest niższa niż w pierwszej połowie roku, ale jest lepsza od prognoz ekspertów. Mimo to, należy przewidywać, że rynek budowlany ma przed sobą dłuższy okres powolnienia aktywności, a trend spadkowy jest już wyraźnie odczuwalny dla spółek działających na tym rynku.

Sygnaly świadczące o rosnącym ryzyku recesji sprawiają, że nastroje panujące na rynkach pogorszyły się. Odczyt wskaźnik PMI (Purchasing Managers' Index) wyniósł we wrześniu 2022 roku 48,4 pkt., wobec 49,6 pkt. w sierpniu. Wśród czynników wpływających niekorzystnie na ocenę perspektyw rynkowych należy wymienić przede wszystkim wciąż utrzymującą się wysoką inflację, która przekłada się na wzrost cen wyrobów gotowych i kosztów produkcji oraz dalsze nasilanie się uciążliwe bariery działalności gospodarczej takie jak ryzyko ograniczenia dostępu do energii (kryzys energetyczny opisany powyżej), jak i problemy z łańcuchami dostaw. Niemalże znaczenie ma również niestabilne prawo i niepewność sytuacji geopolitycznej. W trzecim kwartale 2022 roku oceny ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie były negatywne. Utrzymujące się niekorzystne diagnozy portfela zamówień oraz bieżące i średniookresowe prognozy dotyczące sytuacji finansowej przedsiębiorstw wiążą się z przewidywaniem spadku dynamiki wzrostu w tym obszarze gospodarki.

Odczyt wskaźnika inflacji przez GUS za wrzesień 2022 roku wyniósł 17,2 proc. W stosunku do poprzedniego miesiąca sierpnia 2022 ceny towarów i usług wzrosły o 1,6 proc. Ceny wszystkich towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły w skali roku bardziej niż w poprzednich miesiącach. Szczyt odczytów inflacji ma przypaść na IV kwartał 2022 roku. Ekonomisci oceniają, że działania rządu zmierzające do łagodzenia wpływu inflacji na gospodarkę i obywateli, w krótszej perspektywie obniżą dynamikę wzrostu cen, ale w dłuższym okresie czasu mogą ją utrwalić. Również wzrost cen produkcji sprzedanej przemysłu oraz produkcji budowlano-montażowej. Spadek siły nabywczej dochodów oraz rosnące stopy procentowe skutkują niepewnością na rynku i przekłada się na zahamowanie konsumpcji oraz ograniczenie inwestycji.

Dane z Urzędu Statystycznego opisujące rynek budowlany wskazują, że w 2021 roku i w pierwszych trzech kwartałach 2022 ta gałąź gospodarki zdołała wypracować nadwyżki finansowe, dzięki którym pomimo oczekiwanego w najbliższych miesiącach spowolnienia rok 2022 powinien zakończyć się kilkuprocentowym wzrostem wartości rynku. Większe obawy budzą perspektywy na lata 2023-2024, zarówno jeśli chodzi o wolumen realizowanych robót, jak i opłacalność kontraktów. Pod względem rentowności minione lata określić można jako udane dla firm budowlanych. Jednakże, z uwagi na wzrosty cen praktycznie wszystkich rodzajów surowców i materiałów budowlanych oraz nośników energii i siły roboczej, kolejne lata mogą przynieść korektę na rynku budowlanym. Narastającym problemem staje się też rosnący koszt pozyskania kapitału na finansowanie bieżącej działalności, co wiąże się z ograniczaniem inwestycji i rosnącym zadłużeniem. W trzecim kwartale 2022 roku, aż o 27 proc. firm z branży budowlanej, prognozuje pogorszenie płynności finansowej w najbliższym okresie (Barometr EFL). W ciągu 6 miesięcy 2022 roku sądy ogłosiły postanowienia o upadłości i restrukturyzacji 526 polskich firm, czyli aż o ponad 38 proc. więcej niż rok temu. Statystyki branżowe wskazują na wzrost niewypłacalności w rolnictwie, budownictwie i transporcie. Przewiduje się, że w 2023 roku nastąpi dalszy wzrost liczby niewypłacalności. Problem najbardziej dotyczy firm z sektora małych i średnich przedsiębiorstw. Wiele kontraktów na rynku, wycenianych w latach 2020-2021, realizowanych jest obecnie ze stratą. W związku z tym spodziewać się należy renegeacji warunków umów, a także fali roszczeń cenowych podwykonawców oraz generalnych wykonawców względem inwestorów.



## 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 to 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 umożliwi ograniczenie do minimum liczby osób zaangażowanych w sam proces wznoszenia budynków. Ważnym czynnikiem ograniczającym działalność wielu branż jest cena energii. Produkcja ciężkich prefabrykatów betonowych nie należy do szczególnie energochłonnych procesów, wobec czego wzrost kosztów energii nie powinien znacząco negatywnie wpływać na rozwój rynku.

W Europie coraz silniejsze są trendy związane z zapobieganiem negatywnym skutkom zmian klimatycznych. Ze szczególnym uwzględnieniem nacisku 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 branżę budowlaną zmianę podejścia do procesu budowlanego. Współczesna prefabrykacja wpisuje się w nowe potrzeby rynkowe m. in. dlatego, że zużywa mniej cementu i stali, co przyczynia się do zmniejszenia śladu węglowego, prace budowy, gdzie wykorzystywana jest technologia prefabrykacji generują mniejszą ilość zanieczyszczeń i odpadów, a możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów realizują 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. Do 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 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 równolegle 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)

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w pierwszym półroczu 2022 roku przekazano do eksploatacji 11,3 tys. nowych budynków niemieszkalnych oraz rozbudowano 1,1 tys. (odpowiednio o 0,7% i 3,8% mniej niż w roku poprzednim). Pod względem powierzchni przekazanej do eksploatacji przeważały budynki przemysłowe i magazynowe (57,1 proc.). Znaczące udziały miały także pozostałe budynki niemieszkalne (16,4%) oraz budynki handlowo-usługowe (10,4%). Wzrost oddanej do użytkowania powierzchni odnotowano dla budynków przemysłowych i magazynowych (o 52,4 proc.), budynków transportu i łączności (o 1,2 proc.) oraz hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (o 0,1 proc.).

Szacuje się, że w I półroczu 2022 roku deweloperzy oddali do użytkowania 2,2 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-przemysłowej, a 4,4 mln m<sup>2</sup> było w trakcie budowy na koniec drugiego kwartału 2022 roku, to 31 proc. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Rekordowo niskie są również wskaźniki pustostanów. Według ekspertów z branży popyt na powierzchnię magazynowo-logistyczne utrzyma się choć jego dynamika wzrostu ulegnie zmniejszeniu, co będzie powodowane spadkiem sprzedaży e-commerce. Rynek sprzedaży internetowej bowiem do tej pory mocno napędzał zapotrzebowanie na tego typu obiekty w Polsce. Przewiduje się jednak dalszy wzrost zainteresowania powierzchniami magazynowo-logistycznymi w innych sektorach gospodarki np. w lekkim przemyśle. Prognozy przewidują również spadek zainteresowania inwestorów nowymi powierzchniami, co jest spowodowane pesymistycznymi nastrojami w gospodarce oraz globalnymi problemami takimi jak wysoka inflacja, wzrost cen energii oraz surowców i materiałów, niepewną sytuacją geopolityczną. Inwestorzy nie będą chcieli angażować zbyt dużej ilości kapitału w czasie widocznego spowolnienia gospodarczego. Mimo to, budownictwo przemysłowo-magazynowe pozostaje największym, ale też najbardziej perspektywicznym segmentem budownictwa niemieszkaniowego. Według raportu „Rynek magazynowo-przemysłowy w Polsce”, opublikowanego przez firmę doradczą Newmark Polska w marcu 2022 roku, wolumen transakcji w 2021 roku osiągnął rekordowy poziom 7,35 mln m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost o 41 proc. rok do roku i 175 proc. średniej rocznej z lat 2016-2020. Polska jest jednym z najszybciej rozwijających się rynków magazynowo-logistycznych w Europie. Pandemia Covid-19 była dodatkowym impulsem do wzrostów na rynku powierzchni magazynowo-logistycznych poprzez rozwój handlu internetowego i nearshoringu, czyli przenoszenia operacji bliżej rynków zbytu. Obecna sytuacja geopolityczna związana z wojną w Ukrainie i jej konsekwencjami dla światowej gospodarki zwiększyła jeszcze trend przenoszenia działalności z regionów niestabilnych do stabilnych, za jaki jest uważana Polska. Eksperti uważają, że w dłuższej perspektywie inwestycje, które będą obsługiwały w przyszłości Ukrainę i inne kraje regionu w dużym stopniu będą lokowane w Polsce.

Prognozy wiążą rozwój rynku powierzchni magazynowo-logistycznych z dalszą ekspansją branży e-commerce i rozwojem lekkiej produkcji. Automatyzacja i postęp procesów technologicznych pozwalają na szybki rozwój produkcji lekkiej w Europie, w tym również w Polsce. Hale dostosowane pod produkcję lekką mogą być zlokalizowane na terenach parków logistycznych, co dywersyfikuje możliwości wykorzystania tych obiektów. Dodatkowo, obserwuje się duże zainteresowanie logistyką miejską, która, jak się prognozuje, będzie cieszyła się coraz większym zainteresowaniem, ponieważ konkurencja między firmami odbywa się już nie



tylko w obrębie ceny i jakości produktu, ale również szybkości dostaw do klientów. Ten rodzaj obiektów jest również atrakcyjny dla firm kurierskich. Obiekty typu last mile logistics, zlokalizowane blisko dużych aglomeracji miejskich, odpowiadają na potrzebę rynku w zakresie skracania czasu dostaw do klientów końcowych, więc deweloperzy dostarczają na rynek coraz więcej tego typu obiektów i ich udział w powierzchni magazynowo-logistycznej ogółem będzie systematycznie rósł.

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

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

### Rynek budownictwa mieszkaniowego

Rynek budownictwa mieszkaniowego ulega radykalnym zmianom. Pierwszy kwartał był dość dobry dla mieszkaniówki. Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w pierwszym półroczu 2022 roku oddano do użytkowania 109,5 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 10,5 mln m<sup>2</sup> oraz liczbie izb równej 437,5 tys. W porównaniu z rokiem poprzednim odnotowano wzrosty: liczby mieszkań – o 4,1 tys. (3,9 proc.), powierzchni użytkowej mieszkań – o 431,1 tys. m<sup>2</sup> (4,3 proc.) oraz liczby izb – o 17,6 tys. (4,2 proc.). W omawianym okresie deweloperzy wybudowali 57,6 proc. wszystkich nowo oddanych mieszkań, a inwestorzy indywidualni – 41,0 proc. W porównaniu z poprzednim rokiem wzrosły udziały mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych oraz przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (o 0,8 p. proc. i 0,1 p. proc). Spadł natomiast łączny udział mieszkań z pozostałych form budownictwa (o 0,8 p. proc). Duża liczba nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży pomiędzy kwietniem a czerwcem 2022 roku była spowodowana zapewnieniem możliwości sprzedawania ich na dotychczasowych zasadach, czyli bez objęcia ich ustawą o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Jednak od połowy bieżącego roku wyniki sprzedażowe całej branży mieszkaniowej znacząco spadły. Głównym powodem takiej sytuacji jest ograniczenie w dostępie do kredytów hipotecznych poprzez wzrost stóp procentowych i zaostrzenia zasad oceny zdolności kredytowej, a także niepewność sytuacji polityczno-gospodarczej i utrzymujące się rekordowo wysokie ceny mieszkań.

W trzecim kwartale 2022 roku na sześciu największych rynkach nieruchomości w Polsce deweloperom udało się sprzedać łącznie 6,6 tysięcy mieszkań – co wynika z raportu firmy JLL pod tytułem „Rynek mieszkaniowy w Polsce – III kw. 2022”, czyli jest to o 30 proc. mniej niż w poprzednim kwartale. Dodatkowo, wycofano ze sprzedaży również rekordowo dużą liczbę mieszkań tj. ok. 4 tys. Spodziewany jest dalszy pogłębiający się spadek sprzedaży nieruchomości. Mimo spadku popytu najnowsze raporty rynkowe wskazują jednak, że średnie ceny mieszkań w największych miastach jednak nadal rosną, co jest bezpośrednio związane ze wzrostem cen materiałów, wzrostem kosztów pracy i wysoką inflacją. Jak podają analitycy JLL, średnie ceny lokali, które znalazły się w ofercie na koniec września 2022 roku najbardziej wzrosły w ciągu trzech ostatnich miesięcy w Krakowie (5,0 proc.) oraz we Wrocławiu (4,0 proc.). Na tych dwóch rynkach pojawiły się w ofercie bardzo drogie inwestycje, które istotnie wpłynęły na kształtowanie się poziomu cen dostępnych lokali. W Trójmieście, Poznaniu i Łodzi ceny w trzecim kwartale wzrosły niewiele: od 1,0 proc. do 1,8 proc. kdk. W Warszawie cena pozostała praktycznie bez zmian (-0,1 proc.).

W krótkiej perspektywie, najbliższego roku, perspektywy dla branży deweloperskiej nie są najlepsze. Rosnące koszty finansowania inwestycji i powolna sprzedaż zaowocują najprawdopodobniej bardzo silnym wyhamowaniem nowych inwestycji w przyszłym roku. Będzie to miało wiele negatywnych konsekwencji nie tylko dla samych firm deweloperskich, ale także dla sektora wykonawczego, a także producentów materiałów i wyrobów budowlanych, czy sektora meblarskiego i producentów AGD itp.

W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98,6 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 latach 2020-2025.

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 podąża w ślad za wzorcami w Europie Zachodniej i dysproporcja w ich zastosowaniu w dalszym ciągu będzie się zmniejszała. Grupa prócz sprzedaży prefabrykatów na rynek mieszkaniowy realizuje również projekty deweloperskie w formule generalnego wykonawstwa. Realizowała m.in. mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus w Toruniu i Sianowie oraz dla innych inwestorów budynków wielorodzinnych m.in. we Włocławku i Poznaniu. Grupa wykonuje również własne inwestycje deweloperskie. Obecnie Pekabex jest w trakcie realizacji lub przygotowania do realizacji projektów w Poznaniu: Ja\_Sielska III, Ja\_Sielska IV, Ja\_Sielska V, Ja\_Sielska VI, w Warszawie: Casa Fiore przy ul. Hafciarskiej, w okolicach Gdańska: Apartamenty Casa Baia na Helu, Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki, w Częstochowie: przy ul. Katedralnej oraz w okolicach Berlina (Niemcy): apartamenty w Falkenseer. Szerszy opis prowadzonych przez Grupę inwestycji znajduje się w punkcie 3.6 niniejszego Raportu.

„System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany jest 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 w budownictwie tradycyjnym, 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.

#### **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 rozwój obecnej oferty produktowej, poprawie marżowości posiadanego portfela zleceń, pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych oraz realizację własnych inwestycji deweloperskich. Zarząd Grupy realizuje politykę dywersyfikacji geograficznej (największe rynki zbytu to oprócz Polski, także Skandynawia i Niemcy), segmentowej (trzy linie biznesowe: prefabrykacja, generalne wykonawstwo inwestycji, działalność deweloperska) oraz produktowej (prefabrykaty mogą znaleźć zastosowanie w każdym segmencie rynku budowlanego: budynki magazynowo-logistyczne, hale produkcyjne, budynki mieszkalne itp.)

Zarząd Grupy Pekabex ma świadomość postępujących zmian klimatu i ich skutków w skali mikro i makro, jak również istotnej roli biznesu w przechodzeniu na niskoemisyjną gospodarkę. Ze względu na wagę kwestii klimatycznych Zarząd Grupy Pekabex na początku 2022 roku podjął decyzje o przyjęciu i wdrożeniu Polityki Klimatycznej Grupy Pekabex. Polityka ta stanowi dla Grupy Pekabex odniesienie i podstawę do wszelkich decyzji i czynności podejmowanych w ramach prowadzonej działalności. Grupa Pekabex realizuje założenia porozumienia paryskiego, Polityki Klimatycznej Polski oraz Unii Europejskiej i prowadzi działalność w oparciu o odpowiednie relacje pomiędzy rozwojem firmy a dbałością o środowisko naturalne i zdrowie człowieka.

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 wg normy PN-EN ISO 9001:2015, Systemu Zarządzania BHP wg normy PN-ISO 45001:2018 oraz Systemu Zarządzania Środowiskowego wg 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 usług**

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów działalności (szerszy opis znajduje się w notcie dotyczącej segmentów w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. za 9 miesięcy 2022 roku). Dzięki dywersyfikacji 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.

- **Ekspansja**

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

Pod koniec 2021 roku Grupa nabyła niemiecką spółkę, za pośrednictwem której planuje realizować swoją pierwszą pilotażową inwestycję deweloperską w Niemczech polegającą na wybudowaniu dwóch budynków wielorodzinnych w niemieckim Falkensee – ekskluzywnym przedmieściu Berlina.

Od wielu lat Grupa rozwija działalność i realizuje z powodzeniem kontrakty na rynku skandynawskim i niemieckim – na tym ostatnim w coraz większej skali. Udział przychodów z tych rynków stanowi 25,6% w przychodach Grupy ogółem za pierwsze trzy kwartały 2022 roku.

- **Automatyzacja i cyfryzacja**

Automatyzacja i cyfryzacja są wpisane w strategię Grupy Pekabex, jako jeden z kluczowych czynników zwiększających przewagę konkurencyjną. W 2020 roku ruszyła produkcja w nowoczesnym zakładzie produkcyjnym, w którym została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów filigranowych oraz ścian.

W styczniu 2022 roku, w celu dalszego rozwoju procesów automatyzacji w Grupie Kapitałowej, Pekabex razem z Rebuild sp. z o. o. zarejestrował nowy podmiot o nazwie Rebuild Construction Automation sp. z o. o. Pekabex objął 50 proc. udziałów w tej spółce. 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. To połączenie ma zagwarantować automatyzację procesów produkcyjnych firmy, co prowadzić będzie do umocnienia pozycji Grupy Pekabex na rynku. Dodatkowo w ramach struktury działu IT wydzielono sekcję dedykowaną wsparciu procesów automatyzacji i informatyzacji procesów przeprowadzanych w Grupie.

W 2022 roku Grupa kontynuuje również proces rozwoju systemu klasy ERP integrujący większość procesów w Grupie, który został zapoczątkowany w latach ubiegłych.

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

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

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

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

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

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

Zarząd Emitenta nie odnotował dotychczas znaczących zakłóceń w obszarach związanych z produkcją. W pierwszych tygodniach konfliktu ponad stu pracowników pochodzenia ukraińskiego opuściło miejsca pracy w polskich zakładach produkcyjnych spółek zależnych Emitenta, co stanowi około 7 % wszystkich miejsc pracy w tych fabrykach. Powyższa sytuacja nie wywarła istotnego wpływu na proces produkcyjny realizowany w tych zakładach.

Zarząd podziela pogląd niektórych ekonomistów prognozujących wyhamowanie wzrostu w budownictwie z powodu sytuacji geopolitycznej związanej z następstwami pandemii COVID 19 oraz wojną w Ukrainie. Może to mieć znaczący, negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budowlany. Da się zauważyć rysujące się już tendencje recesyjne. Silna inflacja daje się we znaki konsumentom i inwestorom. W Polsce do ograniczenia konsumpcji poprzez wyższe ceny dojdzie efekt znacząco wyższych stóp procentowych, z jednej strony redukujący dochody do dyspozycji zadłużonych gospodarstw domowych, z drugiej zwiększający skłonność do oszczędzania (też kosztem bieżącej konsumpcji) oraz zniechęcający do brania nowych kredytów.

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. W kolejnych okresach możliwe są dalsze zawirowania na rynku, związane zwłaszcza, pośrednio lub bezpośrednio, z cenami energii oraz gazu, których skali Zarząd nie jest w stanie obecnie przewidzieć. Zarząd na bieżąco dostosowuje strategię Grupy i podejmowane działania do sytuacji rynkowej.

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy jest stabilna. Grupa posiada wysoki backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach (1 057 588 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec września 2022 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 149 559 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 121 258 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 208 098 tys. zł. Grupa posiada na dzień publikacji linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 761 574 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 254 417 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 30 września 2022 roku wyniosła 88 276 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 206 250 tys. zł z czego wykorzystanych było 137 757 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.

## 7. Połączenia jednostek gospodarczych

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

## 8. Zysk na akcję

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

	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 31.12.2021
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>			
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
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	47 845	30 525	40 291
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,93	1,23	1,62
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,93	1,23	1,62

## 9. Segmenty operacyjne

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

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

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

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

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

Segment „realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody i koszty związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi zakup i przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich na własny rachunek, sprzedaż mieszkań oraz ewentualnie wynajem i obsługę nieruchomości mieszkaniowych. Do tego segmentu zakwalifikowano wszystkie spółki deweloperskie celowe oraz spółkę koordynującą - Pekabex Development sp. z o.o.

Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży (co następuje w dacie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) Grupa ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając wyroby gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

W ramach segmentu „usługi produkcyjne” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na

wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza w ramach usługi wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

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

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

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

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

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



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

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	795 202	425 559	27 038	-	2 422	5 314	1 255 535
Przychody ogółem	795 202	425 559	27 038	-	2 422	5 314	1 255 535
Wynik operacyjny segmentu	110 782	4 736	3 499	(1 518)	1 350	1 559	120 408
Rentowność operacyjna segmentu*	13,9%	1,1%	12,9%	-	55,7%	29,3%	9,6%
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	626 662	377 363	26 955	10 108	1 560	9 550	1 052 199
Przychody ogółem	626 662	377 363	26 955	10 108	1 560	9 550	1 052 199
Wynik operacyjny segmentu	56 720	20 969	3 667	1 172	896	227	83 652
Rentowność operacyjna segmentu*	9,1%	5,6%	13,6%	11,6%	57,5%	2,4%	8,0%
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	873 042	560 115	36 048	20 781	2 089	12 787	1 504 862
Przychody ogółem	873 042	560 115	36 048	20 781	2 089	12 787	1 504 862
Wynik operacyjny segmentu	75 224	17 350	2 806	9 962	1 148	1 328	107 818
Rentowność operacyjna segmentu*	8,6%	3,1%	7,8%	47,9%	55,0%	10,4%	7,2%

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

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

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
<b>Wynik operacyjny segmentów</b>	<b>120 408</b>	<b>83 652</b>	<b>107 818</b>
Korekty:			
Korekta kosztów segmentów	(1 429)	(2 620)	1 588
Korekta przychodów segmentów	-	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	2 897	2 129	4 888
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(52 152)	(40 304)	(56 527)
Korekty razem	(50 684)	(40 795)	(50 051)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>69 724</b>	<b>42 858</b>	<b>57 767</b>
Przychody finansowe	5 374	694	530
Koszty finansowe (-)	(14 207)	(5 288)	(9 020)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>60 892</b>	<b>38 265</b>	<b>49 277</b>

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

	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 31.12.2021
Polska	921 982	713 552	1 062 304
Skandynawia	183 726	169 644	232 975
Niemcy	137 843	165 913	205 340
Pozostałe	11 983	3 090	4 243
<b>Ogółem</b>	<b>1 255 535</b>	<b>1 052 199</b>	<b>1 504 862</b>



## 10. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Grupa prezentuje nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich, na których Grupa nie rozpoczęła inwestycji oraz halę logistyczną zlokalizowaną w Poznaniu, przeznaczoną na wynajem. Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych nie uległa istotnej zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2021 roku.

## 11. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2022		30.09.2021		31.12.2021	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ***	311 076	311 076	361 511	361 511	297 396	297 396
Pochodne instrumenty finansowe **	7 717	7 717	-	-	2 209	2 209
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ***	149 559	149 559	72 054	72 054	114 648	114 648
<b>Zobowiązania:</b>						
Kredyty w rachunku kredytowym ***	120 876	120 876	138 712	138 712	134 192	134 192
Zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej*, ***	13 522	13 522	13 568	13 568	13 522	13 522
Kredyty w rachunku bieżącym ***	83 539	83 539	49 496	49 496	15 963	15 963
Pożyczki***	1 443	1 443	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe ***	41 173	41 173	60 507	60 507	60 139	60 139
Zobowiązania leasingowe ***	23 786	23 786	27 808	27 808	25 140	25 140
Pochodne instrumenty finansowe **	1 667	1 667	7 996	7 996	2 400	2 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***	492 323	492 323	357 479	357 479	338 331	338 911

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

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

Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

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

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

W pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” została zaprezentowana wartość netto kontraktów forward oraz IRS posiadanych przez Grupę i wycenianych na dzień 30 września 2022 roku.

Zgodnie z polityką Grupa ujęła wartość wycenianych w okresie 3 kwartałów 2022 roku kontraktów IRS w wysokości 4 394 tys. zł jako zwiększenie kapitału własnego w skonsolidowanym sprawozdaniu z pozostałych całkowitych dochodów.

W trzech kwartałach 2022 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w walucie obcej z BNP Paribas Bank Polska oraz PKO BP Bank Polska S.A. na łączną wartość 17 000 tys. euro.

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń i zgodnie z polityką ujęła część wycenianych w trzech kwartałach 2022 roku kontraktów forward w przychodach operacyjnych w wysokości 313 tys. zł (zwiększenie przychodów operacyjnych) i pozostałą część w wysokości 348 tys. zł (zwiększenie kapitału własnego) w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów.

Łączna wartość przedmiotu transakcji zabezpieczających ryzyko kursowe (kontrakty forward) na dzień bilansowy 30 września 2022 roku wyniosła 15 000 tys. euro. Po dniu bilansowym, do dnia publikacji niniejszego raportu Grupa nie zawarła nowych transakcji forward.

## 12. Zapasy

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

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Materiały	97 294	75 098	76 450
Półprodukty i produkcja w toku	68 747	48 278	35 923
Wyroby gotowe	82 844	57 183	63 684
Towary	-	-	88
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>248 886</b>	<b>180 558</b>	<b>176 146</b>

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

Na dzień 30 września 2022 wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 30.09.2022	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	w tym wartość gruntu	Zobowiązanie ujęte w bilansie w stosunku do nabywców	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	21 597	4 918	19 335	1 698	Planowane uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w 2022 roku. Rozpoczęto prace budowlane.
Projekt Casa Baia - Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	14 981	6 606	2 181	225	Planowane zakończenie inwestycji II kwartał 2023
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	7 582	6 513	2 349	2 569	Planowane zakończenie budowy III etapu to III kwartał 2023. Etap IV zostanie rozpoczęty po otrzymaniu stosownych pozwoleń
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	412	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	11 032	8 178	9 901	-	Planowane zakończenie budowy to II kwartał 2024 roku
Osiedle Neonowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	6 537	3 850	865	626	Uzyskano pozwolenie na budowę
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	5 383	4 865	-	-	Uzyskano pozwolenie na budowę
<b>Wartość bilansowa razem</b>	<b>67 524</b>	<b>34 930</b>	<b>32 282</b>	<b>5 118</b>	

## 13. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące wartość należności:

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Stan na początek okresu	16 153	15 521	15 521
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	9 520	1 713	2 370
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(6 140)	(1 375)	(1 738)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>19 532</b>	<b>15 859</b>	<b>16 153</b>

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

#### 14. Kapitał podstawowy

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

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
<b>Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:</b>			
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 826 512	24 826 512

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

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

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

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

W dniu 23 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 4 965 302,40 zł, tj. 0,20 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 24 826 512 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 29 lipca 2022 roku oraz dzień wypłaty dywidendy na 14 października 2022 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia PKB Pekabex S.A.

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

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 30 września 2022 roku (prezentowana netto z aktywami w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wyniosła 12 278 tys. zł i zmniejszyła się o 538 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku (12 816 tys. zł).

#### 17. Emisja i wykup papierów dłużnych

Z dniem 22 czerwca 2022 roku nastąpił wykup obligacji serii A o wartości 20 000 tys. zł. Emitent wykupił obligacje zgodnie z warunkami emisji z dnia 13 czerwca 2018 roku.

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

W prezentowanym okresie nie zostały naruszone postanowienia umów kredytowych.

#### 19. Pozostałe rezerwy

Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 30 września 2022 roku wyniosła 5 879 tys. zł (31 grudnia 2021: 12 631 tys. zł) i została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów. Rezerwy na świadczenia pracownicze wyniosły 1 157 tys. zł (31 grudnia 2021: 3 434 tys. zł). Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 30 września 2022 roku wyniosły 7 333 tys. zł i nie uległy istotnej zmianie w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku. Rezerwy na sprawy sądowe nie uległy zmianie od dnia 31 grudnia 2021 i na dzień bilansowy wyniosły 5 235 tys. zł.

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

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

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
<b>Wobec pozostałych jednostek:</b>			
Poręczenie spłaty zobowiązań	13 601	15 019	17 513
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	392 174	302 596	319 619
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>405 775</b>	<b>317 615</b>	<b>337 132</b>

Łączna wartość poręczeń z tytułu zobowiązań handlowych udzielonych przez spółki z Grupy wyniosła 13 601 tys. zł na koniec września 2022 roku i dotyczy tylko i wyłącznie zobowiązań spółek z Grupy. W tej kwocie największa pozycja to umowa w wysokości 5 000 tys. zł dotycząca poręczenia Pekabex S.A. za Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. w związku z podpisaną umową inwestycyjną z dnia 29 czerwca 2020 roku ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin. Grupa nie poręcza za zobowiązania spółek nie wchodzących do Grupy Pekabex.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentom gwarancji bankowych oraz ubezpieczeniowych zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 30 września 2022 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 392 174 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 5% kapitałów własnych Grupy.

Wartość dostępnych w bankach limitów wielocelowych, łącznie z faktoringiem, wyniosła na dzień bilansowy 761 574 tys. zł, w tym wartość linii gwarancyjnych wyniosła 655 000 tys. zł. Wartość wystawionych gwarancji bankowych na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 254 417 tys. zł.

Oprócz tego Grupa posiada limity gwarancyjne udostępnione przez ubezpieczycieli i wartość linii na dzień 30 września 2022 roku wyniosła 206 250 tys. zł. Wartość wystawionych w ramach linii gwarancji ubezpieczeniowych na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 137 757 tys. zł.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 30 września 2022 roku wyniosła 23 786 tys. zł.

Wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych będących zabezpieczeniem dobrego wykonania oraz usunięcia wad i usterek umów z podwykonawcami wyniosła na dzień 30 września 2022 roku 16 641 tys. zł i była wyższa do wartości na dzień 31 grudnia 2021 roku, kiedy to wyniosła 11 179 tys. zł.

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

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

## 22. Sprawy sporne i sądowe

Nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do stanu spraw spornych i sądowych opisane w sprawozdaniu za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

## 23. Akcjonariat

Akcjonariat Pekabex S.A. na dzień 30 września 2022 roku kształtował się następująco (informacje o akcjonariuszach posiadających więcej niż 5% akcji w kapitale zakładowym Spółki):

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
<b>Stan na dzień 30.09.2022</b>				
Tonsa S.A. za pośrednictwem STE Sp. z o.o. i Sovereign Capital S.A.	10 147 987	10 147 987	10 147 987	40,88%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958 170	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029 382	8,17%
Nationale Nederlanden	1 360 000	1 360 000	1 360 000	5,48%
Pozostali łącznie	8 330 973	8 330 973	8 330 973	33,55%
<b>Razem</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 826 512</b>	<b>100%</b>

Z dniem 31 stycznia 2022 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. otrzymał od pana Macieja Grabskiego, Asterios Sarl z siedzibą w Luksemburgu, Broadwalk Services Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, i TONSA S.A. – SICAF – RAIIF z siedzibą w Luksemburgu, zawiadomienia sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt. 3 w zw. z art. 69 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu i spółkach publicznych. Z zawiadomień wynika, że pan Maciej Grabski, Asterios, Broadwalk i Tonsa nabyli pośrednio 363 402 akcje Spółki. Pośrednie nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku:

1) nabycia w dniu 3 grudnia 2021 roku przez STE sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („STE”), która jest spółką zależną Tonsa, 124 378 akcji Spółki stanowiących 0,50% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 124 378 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 0,50% w ogólnej liczby głosów w Spółce;

2) objęcia w dniu 26 stycznia 2022 roku przez Tonsa kontroli nad spółką Sovereign Capital S.A. z siedzibą w Warszawie („Sovereign”), która jest właścicielem 239 024 akcji Spółki stanowiących 0,96% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 239 024 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 0,96% w ogólnej liczby głosów w Spółce, do czego doszło w wykonaniu umowy sprzedaży akcji Sovereign Capital S.A. zawartej w dniu 25 stycznia 2022 roku pomiędzy Tonsa a Opoka II FIZ z siedzibą w Warszawie.

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

1) Tonsa za pośrednictwem STE posiada pośrednio 10 147 987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10 147 987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,

2) Broadwalk za pośrednictwem Tonsa i STE posiada pośrednio 10 147 987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10 147 987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,

3) Asterios, za pośrednictwem Broadwalk, Tonsa i STE posiada pośrednio 10 147 987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10 147 987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,

4) Pan Maciej Grabski posiada pośrednio 10 474 235 akcji Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10 474 235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce, przy czym poprzez Asterios, Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign pan Maciej Grabski posiada 10 147 987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10 147 987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz poprzez PWM pan Maciej Grabski posiada 326.248 akcji Spółki stanowiących 1,31% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 326 248 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 1,31% ogólnej liczby głosów w Spółce.

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

Żaden z zawiadamiających nie jest stroną jakiegokolwiek umowy, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c) Ustawy o ofercie, natomiast w dniu 23 grudnia 2020 roku

Tonsa zawarł z PWM pisemną umowę w rozumieniu 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie obejmującą porozumienie dotyczące nabywania akcji Spółki, zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu Spółki oraz prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki. W związku z tym zawiadamiający zawiadomili, że:

- 1) Tonsa za pośrednictwem STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10 474 235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10 474 235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 2) Broadwalk za pośrednictwem Tonsa, STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10 474 235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10 474 235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 3) Asterios za pośrednictwem Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10 474 235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 4) Pan Maciej Grabski za pośrednictwem Asterios, Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign oraz PWM pośrednio posiada 10 474 235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce.

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

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

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

Osoby zarządzające i nadzorujące	Liczba głosów na	Liczba głosów na	Liczba głosów na
	WZA na dzień 30.09.2022	WZA na dzień 30.09.2021	WZA na dzień 31.12.2021
Robert Jędrzejowski (pośrednio poprzez Fernik Holdings Limited) – Prezes Zarządu Pekabex S.A.	8,17%	8,18%	8,17%
Maciej Grabski (pośrednio przez Pekabex Wykup Managerski sp. z o.o. oraz Asterios Sarl, Broadwalk Services Limited i TONSA S.A. – SICAF – RAIF i STE sp. z o.o.) – Członek Rady Nadzorczej Pekabex S.A.	42,19%	40,73%	41,23%
Przemysław Borek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,67%	0,67%	0,67%
Beata Żaczek (bezpośrednio) – Wiceprezes Zarządu Pekabex S.A.	0,37%	0,37%	0,37%
Tomasz Seremet (bezpośrednio) – Członek Zarządu Pekabex S.A.	0,22%	0,22%	0,22%

Zgodnie z posiadaną przez Spółkę wiedzą, nie wystąpiły zmiany inne niż opisane w nocie nr 8 w stanie posiadania przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku oraz po dniu bilansowym 30 września 2022 roku do dnia publikacji niniejszego raportu.

#### 25. Działalność zaniechana

W okresie 9 miesięcy do 30 września 2022 roku Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

#### 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

Poniżej zestawiono transakcje z jednostkami powiązanymi ujęte w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego*</b>			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**	2 474	2 769	3 312
Pozostałe świadczenia	38	38	40
<b>Razem</b>	<b>2 512</b>	<b>2 807</b>	<b>3 352</b>

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

\*\*Dodatkowo 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 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 31.12.2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
<b>Sprzedaż do:</b>						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	1	-	1	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	428	427	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	574	2 730	3 922	1 624	2 441	2 425
<b>Razem</b>	<b>575</b>	<b>3 158</b>	<b>4 350</b>	<b>1 624</b>	<b>2 441</b>	<b>2 425</b>

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w 2022 roku przychody i należności dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Vivia Next sp. z o. o. w wysokości 574 tys. zł Należności od Vivia Next sp. z o. o. wyniosły na koniec okresu 1 624 tys. zł.

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

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

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

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

Na dzień bilansowy 30 września 2022 roku następujące osoby kluczowe posiadały udziały w jednostkach zależnych od Emitenta:

	Wartość udziałów w Pekabex Casa Baia łącznie z agio	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%
<b>Razem</b>	<b>1 600</b>	<b>6,1%</b>



	Wartość udziałów w Pekabex Casa Fiore łącznie z agio	Udział % w ogólnej liczbie udziałów	Wartość zaliczek wypłaconych z tyt. umorzenia udziałów
Piotr Taracha	810	4,5%	961
Piotr Witkowski	351	2,0%	416
Beata Żaczek	200	1,1%	238
Christophe Carion	100	0,6%	119
Leszek Legat	250	1,4%	297
Robert Jędrzejowski	500	2,8%	-
Przemysław Borek	25	0,1%	30
Marcin Zdanowski	45	0,3%	53
<b>Razem</b>	<b>2 282</b>	<b>12,7%</b>	<b>2 114</b>

Z dniem 15 września 2022 roku wypłacono zaliczki z tytułu umorzenia udziałów w spółce Pekabex Casa Fiore. Umorzenie udziałów nastąpiło z dniem 10 października 2022 roku.

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

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 31.12.2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
<b>Zakup od:</b>						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	5
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	3 640	2 852	4 349	881	990	1 534
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	1 660	1 030	2 627	501	636	534
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście	3 053	4 022	5 627	659	439	267
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	3	3	28	22	22
<b>Razem</b>	<b>8 353</b>	<b>7 906</b>	<b>12 597</b>	<b>2 069</b>	<b>2 087</b>	<b>2 356</b>

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).

W okresie od 1 stycznia do dnia 30 września 2022 roku Grupa Kapitałowa otrzymała od jednostki powiązanej dwie pożyczki na warunkach rynkowych w łącznej wysokości 1 395 tys. zł. Wartość odsetek naliczonych na dzień 30 września wyniosła 48 tys. zł.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa Kapitałowa nie udzieliła pożyczek podmiotom poza Grupą Kapitałową.

## 27. Umowy o usługę budowlaną

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

	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 31.12.2021
Przychody z usług budowlanych początkowo ustalone w umowie	2 146 212	2 004 620	1 820 294
Zmiana przychodów z umowy	247 809	100 303	156 978
Łączna kwota przychodów z umowy	2 394 021	2 104 923	1 977 272
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 610 386	1 020 723	1 106 281
Koszty pozostające do realizacji umowy	653 820	967 807	790 492
Szacunkowe łączne koszty umowy	2 264 206	1 988 530	1 896 772
<b>Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:</b>	<b>129 814</b>	<b>116 393</b>	<b>80 500</b>
Zyski	180 314	136 578	119 976
straty (-)	(50 500)	(26 439)	(39 476)

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

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

	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 31.12.2021
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 612 719	1 021 025	1 106 471
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	119 806	87 107	64 315
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(43 376)	(15 009)	(26 974)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	1 689 148	1 093 123	1 143 812
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 555 697	1 026 927	1 025 057
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	133 451	66 196	118 756
<b>Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>167 869</b>	<b>93 144</b>	<b>132 446</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>34 417</b>	<b>26 948</b>	<b>13 689</b>

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 zostało omówione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Pozycja aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną zawiera również aktywa z tytułu umów zawartych przez spółkę prawa niemieckiego, które na dzień bilansowy 30 września 2022 wyniosły 62 494 tys. zł (43 644 tys. zł na dzień 31 grudnia 2021 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 30 września 2022 roku wyniosła 56 553 tys. zł natomiast na dzień 31 grudnia 2021 roku 44 342 tys. zł.

## 28. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów

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

## 29. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut

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

	kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs w okresie
30 września 2022	4,8698	4,6880
30 września 2021	4,6329	4,5585
31 grudnia 2021	4,5994	4,5775

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

## 30. Pozostałe informacje i ujawnienia

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

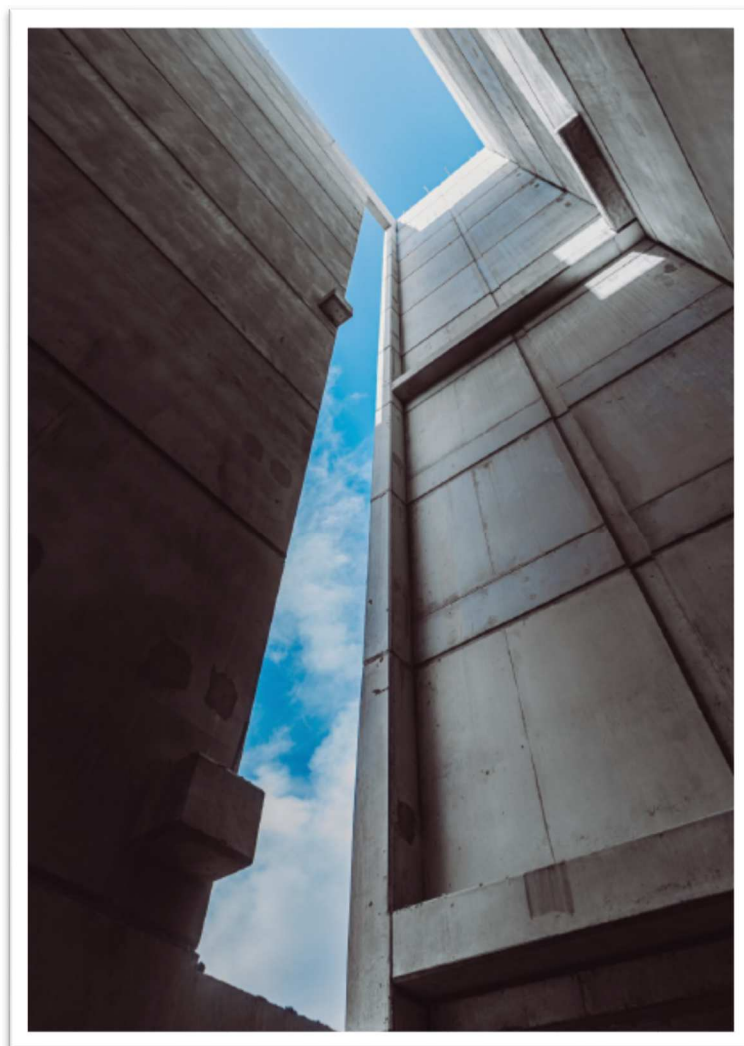
	Aktywa	Zobowiązania	Kapitał własny	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy netto	Przychody ze sprzedaży
<b>Stan na dzień 30.09.2022</b>						
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	6	12	(9)	(7)	(6)	-
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	3	11	(6)	(8)	(3)	-
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	17	22	(5)	(3)	(6)	-
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	17	22	(5)	(3)	(6)	-
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	26	31	(4)	-	(9)	-
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	5	-	5	-	-	-
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	5	-	5	-	-	-
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o S.K.A	20	1	18	(25)	(6)	-
P.Homes Sp. z o.o.	508	513	(4)	-	(9)	-
Prefabcad Sp. z o.o.	1 882	3	1 878	-	(44)	121
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	34	32	1	-	(3)	8
<b>Razem</b>	<b>2 523</b>	<b>647</b>	<b>1 874</b>	<b>(46)</b>	<b>(92)</b>	<b>129</b>

### 30.2. Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 31.12.2021
Amortyzacja	20 492	19 856	26 725
Świadczenia pracownicze	144 273	127 117	205 867
Zużycie materiałów i energii	474 374	320 578	505 194
Usługi obce	620 452	523 172	668 216
Podatki i opłaty	5 986	5 755	8 285
Pozostałe koszty rodzajowe	10 250	7 779	11 345
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>1 275 827</b>	<b>1 004 258</b>	<b>1 425 632</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 244	6 858	7 467
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(95 362)	(592)	15 888
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(874)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	1 182 710	1 010 524	1 448 114

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

Po dniu 30 września 2022 roku zdarzeniami, które mogą w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy, a nie wymagały ujęcia w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień sprawozdawczy było zawarcie i ewentualne zmiany znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy, które zostały opisane w nocie 3.2.



*Hala SK Innovation, Dąbrowa*

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

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

Wybrane jednostkowe dane finansowe	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>						
Przychody ze sprzedaży	14 271	13 228	18 588	3 044	2 902	4 061
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 151	5 607	10 073	1 739	1 230	2 200
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 687	15 950	20 461	2 066	3 499	4 470
Zysk (strata) netto	8 158	14 988	18 636	1 740	3 288	4 071
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	8 158	14 988	18 636	1 740	3 288	4 071
Zysk na akcję (PLN)	0,33	0,61	0,75	0,07	0,13	0,16
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,33	0,61	0,75	0,07	0,13	0,16
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,6880	4,5585	4,5775
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 247	(1 508)	1 566	4 319	(331)	342
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 902)	(19 721)	(26 075)	(619)	(4 326)	(5 696)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(27 820)	36 794	34 012	(5 934)	8 071	7 430
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(10 474)	15 564	9 503	(2 234)	3 414	2 076
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,6880	4,5585	4,5775
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>						
Aktywa	269 197	275 241	280 561	55 279	59 410	61 000
Zobowiązania długoterminowe	76 326	78 197	74 644	15 673	16 879	16 229
Zobowiązania krótkoterminowe	23 438	36 492	41 172	4 813	7 877	8 952
Kapitał własny	169 433	160 552	164 746	34 793	34 655	35 819
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	169 433	160 552	164 746	34 793	34 655	35 819
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,8698	4,6329	4,5994

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PEKABEX S.A.

<b>AKTYWA</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartości niematerialne	292	368
Rzeczowe aktywa trwałe	5 548	6 131
Nieruchomości inwestycyjne	80 478	77 982
Inwestycje w jednostkach zależnych	88 424	80 825
Należności i pożyczki	82 460	61 143
Pochodne instrumenty finansowe	3 839	1 954
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	407	381
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>261 447</b>	<b>228 784</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 122	14 221
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	480	-
Pożyczki	88	23 488
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	616	150
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 236	12 711
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>7 749</b>	<b>51 777</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>269 197</b>	<b>280 561</b>

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

PASYWA	30.09.2022	31.12.2021
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		
Kapitał podstawowy	24 827	24 827
Akcje własne (-)	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	77 151	61 986
Zyski zatrzymane:	42 211	52 689
– zysk (strata) z lat ubiegłych	34 052	34 052
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	8 158	18 636
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	169 433	164 746
<b>Kapitał własny</b>	<b>169 433</b>	<b>164 746</b>
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	66 109	65 271
Zobowiązania leasingowe	311	347
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 907	9 025
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>76 326</b>	<b>74 644</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 367	7 093
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	613
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9 291	32 629
Zobowiązania leasingowe	445	473
Pochodne instrumenty finansowe	-	87
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	192
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	169	57
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	29
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>23 438</b>	<b>41 172</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>99 764</b>	<b>115 815</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>269 197</b>	<b>280 561</b>



## SPRAWOZDANIE Z WYNIKU PEKABEX S.A

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2022	od 01.07 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>4 881</b>	<b>4 778</b>	<b>14 271</b>	<b>13 228</b>
Przychody ze sprzedaży usług	4 881	4 778	14 271	13 228
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 298</b>	<b>1 126</b>	<b>3 178</b>	<b>3 372</b>
Koszt sprzedanych usług	1 298	1 126	3 178	3 372
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 583</b>	<b>3 652</b>	<b>11 093</b>	<b>9 856</b>
Koszty ogólnego zarządu	1 412	1 393	4 007	3 796
Pozostałe przychody operacyjne	84	26	1 278	41
Pozostałe koszty operacyjne	-	352	213	494
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>2 255</b>	<b>1 933</b>	<b>8 151</b>	<b>5 607</b>
Przychody finansowe	3 915	6 273	6 310	13 347
Koszty finansowe	2 641	2 199	4 774	3 004
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 529</b>	<b>6 007</b>	<b>9 687</b>	<b>15 950</b>
Podatek dochodowy	351	194	1 529	962
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>3 178</b>	<b>5 813</b>	<b>8 158</b>	<b>14 988</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	661	(49)	1 494	(218)
– kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	661	(49)	1 494	(218)
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3 838</b>	<b>5 763</b>	<b>9 652</b>	<b>14 769</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>				
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 838	5 763	9 652	14 769
– podmiotom niekontrolującym	-	-	-	-

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

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>24 827</b>	<b>25 245</b>	<b>61 986</b>	<b>52 689</b>	<b>164 746</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 30.09.2022 roku</b>					
Wypłata dywidendy	-	-	-	(4 965)	(4 965)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	13 671	(13 671)	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 671</b>	<b>(18 636)</b>	<b>(4 965)</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku	-	-	-	8 158	8 158
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku	-	-	1 494	-	1 494
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 494</b>	<b>8 158</b>	<b>9 652</b>
<b>Saldo na dzień 30.09.2022 roku</b>	<b>24 827</b>	<b>25 245</b>	<b>77 151</b>	<b>42 211</b>	<b>169 433</b>

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

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PEKABEX S.A.

	3 mies.		9 mies.	
	od 01.07 do 30.09.2022	od 01.07 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 529</b>	<b>6 007</b>	<b>9 687</b>	<b>15 950</b>
<b>Korekty:</b>				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	684	634	1 969	1 917
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	53	-	129	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	1	50	8	24
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	890	890	890
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 119	625	1 629	164
Koszty odsetek	1 264	654	3 326	1 407
Przychody z odsetek i dywidend	(3 417)	(397)	(6 238)	(6 931)
Inne korekty	-	-	-	-
<b>Korekty razem</b>	<b>(297)</b>	<b>2 456</b>	<b>823</b>	<b>(2 528)</b>
Zmiana stanu należności	3 728	(9 726)	11 099	(11 566)
Zmiana stanu zobowiązań	1 290	(294)	1 283	(769)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	375	(3)	(409)	(494)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>5 393</b>	<b>(10 022)</b>	<b>11 973</b>	<b>(12 829)</b>
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(2)	-	(11)	(1)
Zapłacony podatek dochodowy	(918)	(448)	(2 224)	(2 101)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>7 704</b>	<b>(2 008)</b>	<b>20 247</b>	<b>(1 508)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	(54)	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(8)	(557)	(141)	(1 047)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(259)	(144)	(3 429)	(836)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	1 800	385	26 310	5 985
Pożyczki udzielone	(3 530)	(10 560)	(19 906)	(29 818)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(5 383)	(5)	(7 600)	(396)
Otrzymane odsetki	-	-	217	461
Otrzymane dywidendy	(4 000)	-	1 700	5 929
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(11 380)</b>	<b>(10 881)</b>	<b>(2 902)</b>	<b>(19 721)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	40 000
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	-	-	(20 000)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	11 466	-	11 466
Spłaty kredytów i pożyczek	(2 189)	(1 411)	(5 162)	(3 185)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(128)	(137)	(376)	(395)
Odsetki zapłacone	(290)	(223)	(2 282)	(914)
Dywidendy wypłacone	-	(10 179)	-	(10 179)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(2 606)</b>	<b>(484)</b>	<b>(27 820)</b>	<b>36 794</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(6 282)</b>	<b>(13 373)</b>	<b>(10 474)</b>	<b>15 564</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	8 518	32 145	12 711	3 208
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>2 236</b>	<b>18 772</b>	<b>2 236</b>	<b>18 772</b>

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

Poniżej przedstawiono istotne ujawnienia, które nie są zawarte w notach do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Pekabex S.A. sporządzonego na dzień 30 września 2022 roku.

### 1. Zysk na akcję

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>			
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
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	8 158	14 988	18 636
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,33	0,61	0,75
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,33	0,61	0,75
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto	8 158	14 988	18 636
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,33	0,61	0,75
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,33	0,61	0,75

### 2. Inwestycje w jednostki zależne

Zmiany w ciągu okresu od 1 stycznia 2022 do 30 września 2022 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli.

	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń- wrzesień 2022
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje X sp. z o. o.)	25-01-2020	100%	100%	620	615
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2021	100%	100%	6 107	5 972
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
<b>Razem</b>				<b>7 739</b>	<b>7 599</b>

Wartość inwestycji zwiększyła się w związku z następującymi zmianami:

- podniesienie kapitału zakładowego w Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o. oraz Falkenseer Gärten FEA GmbH
- objęcie udziałów w spółce Rebuild Construction Automation sp. z o.o. oraz Prefabcad Sp. o.o., co opisano w nocie nr 1 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które powodowałyby konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości inwestycji.

### 3. Nieruchomości inwestycyjne

W okresie trzech kwartałów do dnia 30 września 2022 roku Spółka nabyła za łączną cenę 2 522 tys. zł następujące nieruchomości oraz prawa do użytkowania nieruchomości:

- Nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną 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.

Poniższa tabela prezentuje łączne zmiany w okresie trzech kwartałów 2022 roku:

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wartość bilansowa netto na początek okresu	77 982	77 550	77 550
Nabycie nieruchomości / modernizacja	3 429	836	1 725
Zbycie nieruchomości/likwidacja (-)	-	(890)	-
Amortyzacja (-)	(933)	(966)	(1 293)
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:</b>	<b>80 478</b>	<b>76 530</b>	<b>77 982</b>
Wartość bilansowa brutto	89 788	84 581	86 360
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(9 311)	(8 050)	(8 378)
<b>Wartość godziwa nieruchomości:</b>			
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	80 478	76 530	77 982
- poziom 3	80 478	76 530	77 982

#### 4. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

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

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

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

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2022		30.09.2021		31.12.2021	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>						
Pożyczki	82 548	82 548	77 885	77 885	84 632	84 632
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 602	3 602	14 847	14 847	13 123	13 123
Papiery dłużne	1 207	1 207	1 207	1 207	1 207	1 207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 236	2 236	18 772	18 772	12 711	12 711
<b>Zobowiązania:</b>						
Kredyty w rachunku kredytowym	34 227	34 227	39 404	39 404	37 761	37 761
Dłużne papiery wartościowe	41 173	41 173	60 507	60 507	60 139	60 139
Zobowiązania leasingowe	756	756	958	958	820	820
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 533	13 533	4 255	4 255	6 218	6 218

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

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

Wartość pozycji „zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” zawiera także wartość uchwalonej dywidendy w wysokości 4 965 tys. zł, która została wypłacona po dacie bilansowej.

Wartość zobowiązań finansowych przedstawionych w nocie w pozycji „dłużne papiery wartościowe” na dzień 30 września 2022 roku spadła istotnie w porównaniu do dnia 31 grudnia 2021 roku z powodu wykupu w czerwcu 2022 roku obligacji serii A o wartości 20 000 zł.

## 5. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Kluczowy personel kierowniczy Spółki to osoby wchodzące w skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Świadczenia na rzecz kluczowego personelu w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym wyniosły:

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego*</b>			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 583	1 501	2 059
Pozostałe świadczenia	4	4	5
<b>Razem</b>	<b>1 597</b>	<b>1 505</b>	<b>2 064</b>

\*Dodatkowo, w 2021 oraz w 2022 roku, Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyli usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane zostały w nocie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycjach „Zakupy od Kluczowego personelu kierowniczego”

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 31.12.2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
<b>Sprzedaż do:</b>						
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	14 789	26 257	20 756	1 842	8 003	11 721
- w tym przychody z tyt. dywidend	1 700	10 929	-	-	5 000	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>14 789</b>	<b>20 257</b>	<b>20 756</b>	<b>1 842</b>	<b>8 003</b>	<b>11 721</b>

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 31.12.2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
<b>Zakup od:</b>						
Akcjonariuszy Spółki	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	281	1 824	3 965	252	238	2 198
Pozostałych podmiotów powiązanych	181	237	343	24	17	22
<b>Razem</b>	<b>462</b>	<b>2 061</b>	<b>4 308</b>	<b>276</b>	<b>255</b>	<b>2 221</b>

	30.09.2022		30.09.2021		31.12.2021	
	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem	Udzielone w okresie	Saldo razem
<b>Pożyczki udzielone:</b>						
Akcjonariusze Spółki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostkom zależnym	19 906	81 954	29 818	77 885	50 955	84 632
Pozostałym podmiotom powiązany	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>19 906</b>	<b>81 954</b>	<b>29 818</b>	<b>77 885</b>	<b>50 955</b>	<b>84 632</b>

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

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



## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres trzech kwartałów zakończony 30 września 2022 roku został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 24 listopada 2022 roku.

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja
24 listopada 2022	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu
24 listopada 2022	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu
24 listopada 2022	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu
24 listopada 2022	Tomasz Seremet	Członek Zarządu

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja
24 listopada 2022	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy
24 listopada 2022	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego