

**PEKABEX MILCZAŃSKA SP. Z O.O.
(DAWNIEJ PEKABEX INWESTYCJE XX
SP. Z O.O.)**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

ZA ROK 2024

Poznań, 26 czerwca 2025 roku

1. Prezentacja firmy

Nazwa: Pekabex Milczańska Sp. z o.o. (dawniej Pekabex Inwestycje XX sp. z o.o.)
Forma prawna: Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa
REGON: 527404927
NIP: 5252987089
KRS: 0001078714
Sektor: Roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

Spółka Pekabex Milczańska Sp. z o.o. (dawniej Pekabex Inwestycje Inwestycje XX sp. z o. o.) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 8 grudnia 2023 roku przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. Spółka została zarejestrowana 8 stycznia 2024 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie – XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0001078714. Spółce nadano numer statystyczny REGON 527404927 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5252987089. Pekabex Milczańska sp. z o. o. (dawniej Pekabex Inwestycje Sp. z o. o.) jako spółka celowa prowadzi inwestycję deweloperską.

Z dniem 10.12.2024 Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zbyła udziały Spółce na rzecz Pekabex Development Sp. z o.o., która tym samym posiada na dzień bilansowy oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Milczańska Sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Zmiana nazwy Spółki nastąpiła z dniem 14.01.2025 roku wskutek uchwały podjętej przez wspólnika.

2. Władze spółki

Organami Spółki są: Zarząd oraz Zgromadzenie Wspólników.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2024 rok w skład Zarządu wchodził:

- Grzegorz Kawecki – Prezes Zarządu
- Piotr Witkowski – Członek Zarządu

3. Rynek działania Spółki i inne informacje

Rynkiem działania Spółki jest Polska.

Spółka nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej. Spółka nie posiada oddziałów. Spółka nie posiada pochodnych instrumentów finansowych. Spółka nie nabywała własnych udziałów w roku zakończonym 31 grudnia 2024.

4. Sytuacja majątkowa i finansowa spółki

Szczegółowe dane dotyczące aktualnej sytuacji finansowej Spółki zostały zamieszczone w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2024 rok.

Wybrane dane finansowe i podstawowe wskaźniki Spółki za 2024 rok przedstawiają się następująco (dane w tys. zł):

	od 08.12.2023 do 31.12.2024
Rachunek przepływów pieniężnych	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(11 439)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	13 050
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 612
Bilans	
Aktywa	14 345
Zobowiązania długoterminowe	13 603
Zobowiązania krótkoterminowe	814
Kapitał podstawowy	5
Wskaźniki płynności:	
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	1,0

W 2023 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zawarła z Eques Investment TFI S.A. umowę o współpracy dotyczącą funduszu inwestycyjnego zamkniętego pod nazwą EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, który będzie inwestował w spółki celowe realizujące projekty deweloperskie Pekabex w obszarze wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z umową o współpracy, docelowo certyfikaty nabywane przez Emitenta powinny stanowić 20% wszystkich certyfikatów wyemitowanych przez Fundusz.

W dniu 19 września 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 130.000 obligacji imiennych serii A oraz wyrażeniu zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji na następujących warunkach:

- a) Obligacje zostaną wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach
- b) Spółka wyemituje maksymalnie do 130.000 (sto trzydzieści tysięcy sztuk) Obligacji, o wartości nominalnej 100 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 13.000.000 zł (trzynaście milionów złotych),
- c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej i wyniesie 100 PLN (sto złotych),
- d) oprocentowanie Obligacji będzie stałe
- e) dniem emisji Obligacji będzie 27 września 2024 roku lub dzień przypadający około tej daty,
- f) terminem wykupu Obligacji będzie 30 czerwca 2027 roku, z zastrzeżeniem możliwości ich wcześniejszego wykupu na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji Pekabex Inwestycje XX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością serii A
- g) Spółka nie będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A

Obligacje zostały emitowane i objęte z dniem 27 września 2024 roku przez EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na powyższych warunkach.

Na dzień 31.12.2024 roku wartość kapitału wyniosła 13 000 tys. zł, a wartość naliczonych odsetek wyniosła 550 tys. zł.

5. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Spółka prowadzi działalność na rynku deweloperskim. Spółka narażona jest, między innymi, na następujące ryzyka:

Ryzyko odpowiedzialności za jakość i terminowość dostarczonych towarów

Ryzyko odpowiedzialności za jakość wykonanych usług i dostarczony produkt jest integralnym elementem zawieranych umów. Spółka może być w przyszłości narażona na konieczność poniesienia dodatkowych kosztów związanych z ewentualnymi reklamacjami. Spółka ogranicza ryzyko poprzez stosowanie wszystkich norm i standardów oraz zatrudnianie specjalistów.

Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Spółka na bieżąco monitoruje prognozowany poziom środków płynnych i w wypadku zwiększonych potrzeb może odpowiednio zareagować przez zwiększenie finansowania wewnątrzgrupowego oraz przez pozyskanie lub uruchomienie kolejnych transz finansowania zewnętrznego.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną naturę prawną i techniczną, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Obejmują one w szczególności nieuzyskanie wymaganych pozwoleń, niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Spółki czy oddania budynku do użytkowania, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające założenia budżetu z powodu niekorzystnych warunków pogodowych, brak zdolności wykonawców i podwykonawców do wywiązania się z umowy, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, a także zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregokolwiek z tych ryzyk może spowodować opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Spółka posiada zespół specjalistów w zakresie realizacji projektów deweloperskich. Spółka stosuje wewnętrzne procedury monitorowania i kontroli procesu produkcji, jak również realizacji kontraktów. Powoduje to, że reakcja na zaistniałe zdarzenia jest podejmowana niezwłocznie. Spółka jest częścią dużej Grupy Kapitałowej i może wykorzystać doświadczenie i kompetencje innych spółek.

Ryzyko nabywania gruntów pod nowe projekty

Źródłem przyszłego sukcesu Spółki jest jej zdolność do sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym przekłada się na zwiększony popyt na rynku gruntów - chcąc utrzymać poziom i jakość oferty, spółki deweloperskie muszą stale uzupełniać swój bank ziemi. Konkurencja o działki pod inwestycje powoduje wzrost ich cen. Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na poszukiwanie atrakcyjnych cenowo terenów pod nowe inwestycje, co w obecnym czasie, wzmożonego popytu inwestycyjnego na rynku i przy jednoczesnej ograniczonej podaży jest znacznie utrudnione.

Ryzyko decyzji administracyjnych

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od Spółki uzyskania szeregu pozwoleń, zgód i uzgodnień na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wzruszeń decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących), czy wręcz ich nie uzyskania, co wpływa na zdolność prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów. Kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich.

Ryzyko zmian w prawie

Na działalność Spółki mają także wpływ decyzje administracyjne na poziomie centralnym. Zmiany legislacyjne w prawie także stanowią ryzyko mogące bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność Spółki i osiągnięte przez nią wyniki.

Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym

Istotne znaczenie dla przedsiębiorstwa ma sytuacja makroekonomiczna, przy czym należy uwzględnić w szczególności: stopę wzrostu gospodarczego (ryzyko spowolnienia wzrostu), stopę bezrobocia (ryzyko wzrostu bezrobocia), kondycję instytucji finansowych (ryzyko pogorszenia się kondycji tych instytucji), poziom inwestycji, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, inflacja, wysokość obciążeń pracodawców wynikających z kosztów pracy oraz koniunktura na rynku nieruchomości – wszystkie te czynniki przekładają się na popyt na mieszkania.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza, że kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Spółkę na straty finansowe. Przeniesienie własności nieruchomości następuje w wyniku podpisania umowy w formie aktu notarialnego i jest zabezpieczone wpłatami gotówkowymi na zamknięte bankowe rachunki powiernicze oraz kredytami udzielonymi przez banki nabywcom, stąd spółka uważa, że ryzyko jest minimalne, bliskie zeru. Mieszkanie nie zostanie wydane do czasu uzyskania zapłaty.

Ryzyko związane z obligacjami

Spółka monitoruje swoje zobowiązania wynikające z zawartych umów i terminowo je realizuje. Ponadto na bieżąco monitoruje i dostosowuje swoją politykę finansową do potrzeb operacyjnych Świadczenia z obligacji polegają na wykupie obligacji poprzez zapłatę ich wartości nominalnej oraz na zapłacie odsetek, a w niektórych sytuacjach także premii. Świadczenia te nie będą wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminach ich wymagalności. W przypadku niespełnienia w terminie, w całości lub w części, zobowiązań z obligacji, obligatariusz będzie uprawniony do złożenia pisemnego żądania natychmiastowego wcześniejszego wykupu wszystkich posiadanych przez niego obligacji. Ponadto brak spełnienia zobowiązań związanych z obligacjami może skutkować ryzykiem upadłości Spółki, a w konsekwencji ryzykiem utraty całości lub części środków zainwestowanych w obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

Ryzyko związane z możliwością naruszenia przez Spółkę lub Grupę zobowiązań z umów finansowych

Spółka i Grupa stosują procedury wewnętrzne monitoringu oraz raportowania zobowiązań wynikających z zawartych umów finansowych i terminowo się z nich wywiązuje. Grupa na bieżąco monitoruje i dostosowuje politykę finansową do potrzeb operacyjnych.

Umowy finansowe zawierane przez spółki z Grupy w ramach działalności gospodarczej nakładają na nie określone zobowiązania, m.in. wymóg utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz przekazywania informacji, m.in. dotyczących ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie tych zobowiązań oraz naruszenie zakazów może skutkować naruszeniem postanowień umowy i obowiązkiem wcześniejszej spłaty zobowiązania. Ponadto podmiot finansujący może być uprawniony do zaspokojenia poprzez realizację uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym przejęcia własności obciążonych aktywów Grupy lub zlecenia ich sprzedaży.

6. Perspektywy dla Spółki

Według Głównego Urzędu Statystycznego Produkt Krajowy Brutto Polski w 2024 roku wzrósł o 2,9% rok do roku. Jest to głównie zasługa zwiększonej konsumpcji; wartość dodana brutto w budownictwie w 2024 roku w porównaniu z 2023 rokiem zmniejszyła się o 6,7%, wobec wzrostu o 0,4% w 2023 roku.

Branża budowlana jest silnie powiązana z koniunkturą gospodarczą, dlatego zmienności czynników o charakterze popytowym i podażowym sprawia, że skłonność inwestorów do podejmowania ryzyka inwestycyjnego zmalała. Pomimo poprawy odczytów wskaźników makroekonomicznych w 2024 roku nadal wśród inwestorów panuje duża ostrożność, która jest również powiązana z wciąż wysokimi kosztami finansowania inwestycji, które są skorelowane z wysokimi stopami procentowymi NBP. To co dodatkowo negatywnie wpływa na branżę, to trwająca za naszą wschodnią granicą wojna oraz ogólna sytuacja geopolityczna, która niesie za sobą szereg trudnych do przewidzenia ryzyk. Najpoważniejszym z nich dla Polski jest ryzyko eskalacji wojny w Ukrainie lub rozszerzenie się jej na inne terytoria, które jest czynnikiem brany pod uwagę przy decyzjach o lokowaniu kapitału w Polsce.

W perspektywie krótkoterminowej, spodziewane jest pobudzenie inwestycji ze środków z KPO. Rewizja Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) przez Komisję Europejską zakończyła się dla Polski pozytywnie. Jednakże, przedłużające się procedury weryfikacji zadeklarowanych przez Polskę zmian sprawiły, że decyzję o przyznaniu środków na poszczególne inwestycje został odłożony w czasie. Oznacza to, że środki wydatkowane z KPO będą miały realne przełożenie na gospodarkę dopiero pod koniec 2025 i w 2026 roku, gdy napływ środków i ich potencjał do wzmocnienia inwestycji będą największe.

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

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

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

Duży wpływ na poziom projektów budowlanych ma segment deweloperski. W 2024 roku oddano do użytkowania 199,9 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 9,6% w porównaniu do 2023 roku, kiedy to oddano 220,4 tys. mieszkań. W ocenie Zarządu Spółki i Grupy budownictwo mieszkaniowe modułowe – prefabrykowane pozwala rozwiązać problem wysokich kosztów finansowania i robocizny, z którym borykają się obecnie deweloperzy, ponieważ pozwala na znaczne skrócenie czasu budowy i wyeliminowanie prac wykonywanych manualnie np. tynkowanie a przez to płynniejsze uruchamianie projektów i uzupełnianie oferty w odpowiedzi na popyt na rynku pierwotnym. Spółka i Grupa intensywnie rozwijają linię biznesową związaną z realizacją działalności deweloperskiej własnych inwestycji pozyskując nowe grunty i rozpoczynając nowe projekty.

Spółka i Grupa na bieżąco aktualizują kosztorysy ofertowe oraz zabezpiecza dostępność niezbędnych materiałów i usług, reagując na zmienne warunki rynkowe w szczególności w segmencie generalnego wykonawstwa, gdzie wrażliwość na zmiany cen rynkowych materiałów i usług co do zasady jest znacznie wyższa. W ocenie Zarządu, w dłuższej perspektywie produkty Grupy, głównie w zakresie konstrukcji pod obiekty halowe i mieszkaniowe, nadal będą zyskiwać w zakresie konkurencyjności cenowej głównie ze względu na rosnące koszty wynagrodzeń i brak pracowników.

Budynki mieszkalne w Pruszkowie

Spółka jest spółką celową do realizacji inwestycji, w ramach której powstaną budynki mieszkalne w Poznaniu przy ul. Milczańskiej, w jednej z najbardziej pożądanых lokalizacji na terenie Poznania – obszar Łacina w rejonie Jeziora Maltańskiego („drugie centrum Poznania”). Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 105 mieszkań i 160 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą. Osiedle zostanie zrealizowane w standardzie economy+, biorąc pod uwagę szereg udogodnień zaprojektowanych dla mieszkańców. Lokale będą oddawane w standardzie deweloperskim, do wykończenia we własnym zakresie. Części wspólne zostaną wykończone z dbałością o estetykę oraz pozytywny odbiór przestrzeni – zarówno zewnętrznych, jak i wewnątrz budynku. Z dniem 2 sierpnia Grupa uzyskała pozwolenie na budowę. Budowa rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2025 roku. Zakończenie i przekazanie lokali jest planowane na 2026 rok.

7. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Istotne zdarzenia zostały opisane w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego oraz w punktach 1 i 4-6 niniejszego sprawozdania z działalności.

Piotr Witkowski
Członek Zarządu
26 czerwca 2025 roku

Grzegorz Kawecki
Prezes Zarządu
26 czerwca 2025 roku