PEKABEX INWESTYCJE XII SP. Z O.O.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

ZA ROK 2025

Poznań, 25 czerwca 2026 roku

1. Prezentacja firmy

Nazwa:	Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
Siedziba:	Poznań
Adres:	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań
REGON:	389110632
NIP:	7812021763
KRS:	0000904288
Sektor:	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

Spółka Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 22 kwietnia 2021 roku. Spółka została zarejestrowana 2 czerwca 2021 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000904288. Spółce nadano numer statystyczny REGON 389110632 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 7812021763. Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o. jako spółka celowa jest dedykowana do prowadzenia przyszłych inwestycji deweloperskich.

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 Inwestycje XII Sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

2. Władze spółki

Organami Spółki są: Zarząd oraz Zgromadzenie Wspólników.
Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2025 rok w skład Zarządu wchodzili:

1. Grzegorz Kawecki – Prezes Zarządu
2. Piotr Witkowski – Członek Zarządu

Z dniem 14 maja 2026 roku Monika Brzozowska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu w spółce.

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 2025.

4. Sytuacja majątkowa i finansowa spółki

Szczegółowe dane dotyczące aktualnej sytuacji finansowej Spółki zostały zamieszczone w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2025 rok. Sytuacja finansowa i majątkowa jest dobra.

Wybrane dane finansowe i podstawowe wskaźniki Spółki za 2025 rok przedstawiają się następująco (dane w tys. zł):

	od 01.01 do 31.12.2025	**od 01.01 do 31.12.2024**
Rachunek przepływów pieniężnych		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 565)	2 823
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-	578
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 409	3 401
Bilans		
Aktywa	30 491	27 250
Zobowiązania długoterminowe	13 494	27 138
Zobowiązania krótkoterminowe	17 112	163
Kapitał podstawowy	5	5
Wskaźniki płynności:		
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	1,0	1,0

Z dniem 23 listopada 2023 roku Pekabex S.A. zawarł z Eques Investment TFI S.A. („Eques") 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.

Z dniem 14 lutego 2024 roku Zarząd spółki Pekabex Inwestycje XII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu podjął uchwałę o emisji do 100.000 obligacji imiennych serii A ("Obligacje") 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 100.000 (sto tysięcy sztuk) Obligacji, o wartości nominalnej 100 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych),
c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej i wyniesie 100 PLN (sto złotych),
d) minimalna liczba obligacji których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji do skutku („próg emisji") wynosi 100.000 (sto tysięcy) Obligacji,
e) oprocentowanie Obligacji będzie stałe
f) dniem emisji Obligacji będzie 16 luty 2024 roku lub dzień przypadający około tej daty,
g) terminem wykupu Obligacji będzie 31 marca 2027 roku, z zastrzeżeniem możliwości ich wcześniejszego wykupu na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji Pekabex Inwestycje XII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością serii A
h) 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 20 lutego 2024 roku przez EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na powyższych warunkach.

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 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 osiągane 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 2025 roku wzrósł o 3,6% rok do roku. Jest to głównie zasługa zwiększonej konsumpcji; wartość dodana brutto w budownictwie w 2025 roku w porównaniu z 2024 rokiem zwiększyła się o 1,7%, wobec spadku o 5,8% w 2024 roku.
W 2025 roku rynek budowlany odnotował jedynie symboliczne odbicie, co należy odczytywać raczej jako stabilizację po wcześniejszym osłabieniu niż wyraźne ożywienie. Dodatkowo, struktura danych pokazuje istotne zróżnicowanie wyników pomiędzy głównymi segmentami budownictwa. Czynniki makroekonomiczne tworzyły podstawy do poprawy koniunktury w sektorze, jednak poprawa ta nie obejmowała równomiernie całego rynku. Wzrost PKB, stabilizacja inflacji oraz perspektywa szerszego wykorzystania środków unijnych i KPO tworzyły warunki do poprawy aktywności, szczególnie w obszarze inwestycji infrastrukturalnych, energetycznych, obronnych i środowiskowych. Z drugiej strony utrzymująca się słabość popytu inwestycyjnego w części segmentów ograniczała skalę ożywienia. W praktyce prowadziło to do narastającego zróżnicowania kondycji przedsiębiorstw budowlanych: relatywnie lepszej sytuacji firm zaangażowanych w projekty infrastrukturalne, energetyczne, obronne i specjalistyczne oraz słabszej kondycji podmiotów zależnych od budownictwa kubaturowego, mieszkaniowego i prywatnych inwestycji komercyjnych. W segmencie mieszkaniowym, którego znaczenie dla branży budowlanej wynika z jego silnego powiązania z budownictwem kubaturowym oraz szerokim łańcuchem dostaw, widoczna była ostrożność inwestorów. Choć liczba mieszkań oddanych do użytkowania pozostawała relatywnie wysoka, spadek liczby pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych inwestycji wskazywał na ryzyko ograniczenia portfela nowych projektów w kolejnych okresach. W konsekwencji budownictwo mieszkaniowe w 2025 roku nie stanowiło istotnego impulsu wzrostowego dla sektora. Aktywność inwestorów prywatnych ograniczały także wysokie koszty finansowania oraz niepewność regulacyjna.
Dotyczyło to nie tylko projektów mieszkaniowych, ale i komercyjnych oraz magazynowo-przemysłowych, w przypadku których decyzje inwestycyjne są również silnie uzależnione od kosztu kapitału, poziomu popytu oraz przewidywalności otoczenia prawnego.

Perspektywy na 2026 rok można ocenić umiarkowanie pozytywnie, choć z zastrzeżeniem dużego zróżnicowania lokalnego. Pełniejszy wpływ obniżek stóp procentowych powinien stopniowo poprawiać dostępność finansowania i wspierać popyt mieszkaniowy. Jednocześnie wysoki poziom oferty oraz rosnąca liczba gotowych lokali mogą ograniczać presję na wzrost cen i zwiększać znaczenie promocji, rabatów oraz elastyczności sprzedażowej deweloperów. Rynek nie wraca więc do fazy gwałtownego wzrostu, lecz przechodzi w etap bardziej selektywny, w którym kluczowe znaczenie mają lokalizacja, cena, standard projektu, dostępność kredytu oraz realna siła nabywcza gospodarstw domowych.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania), w 2025 roku wyniósł 42,3 miesiące. W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98,0 proc. Nowych budynków mieszkalnych, oddanych do użytkowania. Jednocześnie zauważalny jest trend wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego; wpisuje się w on w zapotrzebowanie rynku, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji wzrośnie z 1–2 proc. w ostatnich kilku latach do 8–10 proc. w kolejnym dziesięcioleciu. Zarząd Grupy widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym. Rośnie zainteresowanie tematem budownictwa modułowego wśród deweloperów, w szczególności ze względu na tempo prac. Budowanie z użyciem prefabrykatów przyśpiesza 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.

Zarząd Spółki i Spółki oraz niezależni eksperci są zgodni, że prefabrykaty mogą znaleźć zastosowanie w każdym segmencie rynku budowlanego. Budownictwo prefabrykowane umożliwia precyzyjną realizację skomplikowanych obiektów i łatwą ich rozbudowę, a także wielokrotne stosowanie przetworzonych elementów.

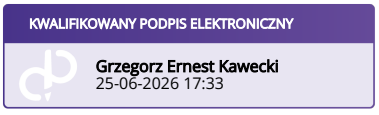
Inwestycja budynki mieszkalne w Pruszkowie

Spółka jest spółką celową do realizacji inwestycji, w ramach której powstaną budynki mieszkalne w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygietyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 239 mieszkań i 313 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą oraz lokalem usługowym. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągiem ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług.
W 2025 roku Spółka uzyskała pozwolenie na budowę oraz inne zgody i decyzje konieczne do rozpoczęcia budowy. Spółka planuje rozpoczęcie budowy w 2026 roku. Okres realizacji budowy szacuje się na ok. 2 lata.

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	Grzegorz Kawecki
Członek Zarządu	Prezes Zarządu
25 czerwca 2026 roku	25 czerwca 2026 roku