

PEKABEX INWESTYCJE XII SP. Z O.O.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

ZA ROK 2022

Poznań, 30 czerwca 2023 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.

Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 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 2022 rok w skład Zarządu wchodzi:

1. Edward Więcek – Członek Zarządu
2. Monika Brzozowska – Członek Zarządu
3. 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 2022.

4. Sytuacja majątkowa i finansowa spółki

Szczegółowe dane dotyczące aktualnej sytuacji finansowej Spółki zostały zamieszczone w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2022 rok.

Wybrane dane finansowe i podstawowe wskaźniki Spółki za 2022 rok przedstawiają się następująco (dane w tys. zł):

	od 01.01 do 31.12.2022
Rachunek przepływów pieniężnych	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(17)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	40
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	23
Bilans	
Aktywa	30
Zobowiązania długoterminowe	41
Zobowiązania krótkoterminowe	10
Kapitał podstawowy	5
Wskaźniki płynności:	
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	0,6

5. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Spółka będzie prowadziła działalność na rynku developerskim. Ponieważ w 2022 roku oraz na dzień bilansowy nie prowadziła działalności operacyjnej, nie była narażona na istotne ryzyka.

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 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

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.

6. Perspektywy dla Spółki

Spółka jest częścią Grupy Kapitałowej Pekabex posiadającej doświadczenie w produkcji i realizacji budynków mieszkalnych w technologii prefabrykowanej. Grupa współpracuje od wielu lat z firmami budowlanymi i deweloperami rynku mieszkaniowego w kraju i za granicą, zwłaszcza na terenie Szwecji. Grupa realizuje również projekty w formule generalnego wykonawstwa takie jak np. mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus. Ponadto, w ramach linii biznesowej działalność deweloperska Grupa wykonuje także własne inwestycje deweloperskie.

Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa opracowała „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”. System dedykowany jest głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. 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.

Spółka jest dedykowana do realizacji przyszłych projektów deweloperskich Grupy.

Piotr Witkowski
Członek Zarządu
30 czerwca 2023 roku

Edward Więcek
Członek Zarządu
30 czerwca 2023 roku

Monika Brzozowska
Członek Zarządu
30 czerwca 2023 roku