

---

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
INFINITY SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

---

od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.



**INFINITY S.A.**



---

**SPIS TREŚCI**

---

I.	Podstawowe informacje	5
II.	Wartości	8
III.	Informacje o działalności spółki	9
IV.	Inwestycje zrealizowane	10
V.	Inwestycje w realizacji	15
VI.	Główne czynniki ryzyka i zagrożenia istotne dla działalności spółki	18
VII.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa spółki	28
VIII.	Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	31
IX.	Zdarzenia, które wystąpiły po okresie sprawozdania, a mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe spółki	31
X.	Przewidywane plany rozwoju spółki w 2022 r. w tym przewidywana sytuacja finansowa spółki	32

---

## KLIENT W SERCU WSZYSTKICH DZIAŁAŃ

---



Odnieśliśmy sukces, wciąż się rozwijamy i czujemy, że jesteśmy na właściwym kursie. Działamy w branży deweloperskiej, dlatego wiemy, jak ważne jest budowanie. Budowanie zarówno z punktu widzenia sprawdzonych rozwiązań konstrukcyjnych i architektonicznych – które są wizytówką naszej firmy – jak i relacji międzyludzkich. W Profbud najważniejszy jest Klient. To dla niego dbamy o jakość naszych projektów i dostarczanych usług.

Wobec Klientów jesteśmy dokładni i transparentni – każdy z nich ma wgląd w szczegóły technologii i użytych przez nas materiałów. Chcemy, żeby Klienci darzyli nas zaufaniem, mamy bowiem świadomość tego, że to właśnie dla nich budujemy. Wierzymy, że nasza oferta osiedli mieszkaniowych i budynków biurowych to gwarancja dobrej inwestycji.

*Paweł Molinowski*

Prezes Zarządu | CEO



---

## I. PODSTAWOWE INFORMACJE

---

*Dla roku 2021*

### 1. INFORMACJE O JEDNOSTCE

<b>Firma</b>	Infinity Spółka Akcyjna
<b>Siedziba</b>	ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa
<b>Sąd Rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
<b>KRS</b>	0000505049
<b>NIP</b>	7010419230
<b>REGON</b>	147183067

#### Przedmiot Działalności

Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Profbud dalej jako „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”, prowadzącej działalność deweloperską.

### 2. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31.12.2021 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 514.681,18 złotych i dzielił się na 51.468.118 akcji o wartości nominalnej 0,01 złoty każda akcja.

### 3. ZARZĄD SPÓŁKI

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2021 r.:

- I. **Pan Paweł Malinowski** – Prezes Zarządu

### 4. RADA NADZORCZA SPÓŁKI

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2021 r.:

- I. **Pani Beata Małgorzata Jurczak-Malinowska** – Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- II. **Pan Jan Wszolek** – Członek Rady Nadzorczej,
- III. **Pan Paweł Motyl** – Członek Rady Nadzorczej.

Stanowisko członków Rady Nadzorczej objęli w dniu 26.05.2021r.: **Paweł Motyl**, jeden z czołowych europejskich ekspertów w zakresie przywództwa i podejmowania decyzji, od dwudziestu lat działający w organizacjach biznesowych oraz **Jan Wszolek**, adwokat i doktor nauk prawnych, specjalista ds. prawa nieruchomości. Nowi członkowie Rady wspomogą działalność Grupy wiedzą oraz doświadczeniem wykorzystując bogate kompetencje w ramach swoich obszarów.

**Paweł Motyl** – menadżer, doradca, trener i prelegent, posiadający wieloletnie doświadczenie w doradztwie, pracując m.in. w międzynarodowej firmie konsultingowej Hay Group. Od 2007 roku związany również z Harvard Business Review Polska i ICAN Institute, gdzie od 2014 roku pełni rolę Dyrektora Generalnego. Założyciel i zarządca Leadership Lab, jednostki realizującej unikatowe projekty rozwoju przywództwa, modelowania kultury organizacyjnej i zarządzania talentami. Pierwszy Polak kończący program trenerski McClelland Center w Bostonie oraz pierwszy, który trafił na listę TOP30 Global Gurus, w dwóch kategoriach jednocześnie: uznany za światowy nr 5 w zakresie wsparcia szybko rosnących firm oraz za nr 16 w zakresie modelowania kultury organizacyjnej. Mówca inspiracyjny posiadający certyfikat executive coacha od Marshall Goldsmith Stakeholder Centered Coaching. Autor książki „Labirynt. Sztuka podejmowania decyzji”.

**Dr Jan Wszolek** – specjalizuje się w prawie obrotu nieruchomościami, prawie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz prawie budowlanym. Prowadzi również postępowania sądowe i administracyjne związane z nieruchomościami oraz procesem budowlanym. Jest członkiem zespołu nieruchomości i procesu budowlanego w międzynarodowej kancelarii prawnej. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego. Ukończył także studia doktoranckie w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego, studia podyplomowe z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami na Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie oraz podyplomowe studia menadżerskie dla deweloperów na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego. Autor wielu publikacji naukowych z zakresu prawa cywilnego i administracyjnego poświęconych tematyce nieruchomości.

### 5. POSIADANE ODDZIAŁY I ICH SIEDZIBY

Spółka nie posiada oddziałów, działalność prowadzona jest w siedzibie Spółki.

**6. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH**

Do dnia bilansowego Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych.

---

**7. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Spółka nie prowadziła i w związku z tym nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

---

**8. PODMIOT UPRAWNIONY DO WYKONANIA BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Podmiotem uprawnionym do wykonania badania sprawozdania finansowego jest:

**UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k.**  
**ul. Połczyńska 31A**  
**01-377 Warszawa**

---

**9. OPIS ZMIAN KORPORACYJNYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI**

W dniu 26 maja 2021 r. Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników spółki Infinity S.A. odwołano z Rady Nadzorczej Spółki Panią Annę Skotnicką – Ryś i Pana Tomasza Kozaka oraz powołano do Rady Nadzorczej Spółki Pana Jana Wszółka i Pana Pawła Motyla. W dniu 6 września 2021 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

---

## II. WARTOŚCI

---

Podejście biznesowe, pasja do pracy, umiejętność oceny sytuacji i poczucie odpowiedzialności za każdy projekt to cechy, które wyróżniają Grupę Profbud spośród innych deweloperów. Kluczowe jest skoncentrowanie na efektywności i nastawienie na osiągnięcie wyników przy jednoczesnym rozwoju potencjału własnego i firmy. Sukcesy Grupy Profbud są zaś zasługą pracy zespołowej, działań poza granicami struktur organizacyjnych, jasnej i spójnej komunikacji oraz właściwego zarządzania zmianą.



### **ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

Rozumiemy, że decyzje, które podejmiemy dziś, będą miały wpływ na jutro – nasze i naszych klientów.



### **SZACUNEK**

Traktujemy wszystkich tak, jak chcemy, by nas traktowano – z szacunkiem.



### **ZAANGAŻOWANIE**

Mobilizują nas wyzwania, zawsze szukamy nieszablonowych rozwiązań.



### **STANDARD**

By móc oferować najwyższą jakość, dbamy o zachowanie najwyższych standardów.



### **ZAUFANIE**

Naszym największym kapitałem jest zaufanie – spoiwo naszego zespołu.



---

## III. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

---

### HISTORIA GRUPY PROFBUD

#### Rok 2007

- Rozpoczęcie działalności deweloperskiej.

#### Rok 2011

- Zakończenie realizacji pierwszej inwestycji mieszkaniowej – Apartamenty Płomyka.

#### Rok 2013

- Zakończenie realizacji inwestycji Osiedle Pawłowska.

#### Rok 2014

- Zakończenie realizacji największego realizowanego dotychczas projektu mieszkaniowego – Osiedle Eskadra oraz inwestycji Osiedle Vena.
- Powstanie spółki Infinity Spółka Akcyjna.

#### Rok 2015

- Nabycie w przetargu zorganizowanym przez Agencję Mienia Wojskowego nieruchomości mieszczących się na Forcie Bema, na których realizowane jest Osiedle Awangarda.
- Realizacja łącznie 4 projektów deweloperskich.
- Zakończenie budowy i sprzedaż budynku biurowego Sigma Office, zlokalizowanego we warszawskich Włochach.

#### Rok 2016

- Zakończenie realizacji projektów Osiedle Praha Etap I oraz Osiedle Kwadry Księżycowej.
- Realizacja łącznie 6 projektów deweloperskich.

#### Rok 2017

- Powołanie spółki City Level sp. z o.o. oraz wydzielenie w ramach Grupy Profbud działalności obejmującej segment biurowy (projekt Vector+).

#### Rok 2018

- Zakończenie realizacji inwestycji Osiedle Awangarda (I i II etap), Osiedle Dekada oraz Osiedle Stella (I etap).

#### Rok 2019

- Zakończenie realizacji inwestycji biurowej Vector+ oraz komercjalizacja biurowca Vector+ w wysokości ponad 90%.

#### Rok 2020

- Zakończenie realizacji inwestycji Haven House, Primo I oraz Primo II w Łodzi, Ligia (etap I) oraz Stella IIA oraz Stella IIB, rozpoczęcie realizacji Inwestycji Zakątek Cybisa na warszawskim Ursynowie, skomercjalizowanie powierzchni biurowej biurowca Vector+ w 100%.

#### Rok 2021

- Debiut obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst.
- Zakończenie realizacji inwestycji Ligia (etap II) i Yugo.

A modern, multi-story apartment building with a mix of white and dark grey facades. The building features numerous windows and balconies. A prominent sign on the roof reads 'PROFBUD' in red capital letters. In the foreground, there is a green artificial turf sports field with white markings, enclosed by a green safety fence. A red goalpost is visible on the left side of the field. The sky is a clear, light blue.

**PROFBUD**

---

## **IV. INWESTYCJE ZREALIZOWANE**

---



APARTAMENTY PŁOMYKA (WŁOCHY) 2013



OSIEDLE: VENA (ŁOMIANKI) 2014



OSIEDLE: **ESKADRA** (BEMOWO) 2014



OSIEDLE: **KWADRY KSIĘŻYCOWEJ** (BIELANY) 2016



OSIEDLE: **PRAHA I, II ETAP** (PRAGA POŁUDNIE) 2017



OSIEDLE: **AWANGARDA** (BEMOWO) 2018



OSIEDLE: **DEKADA** (BEMOWO) 2018



BIUROWIEC: **VECTOR+** (WOLA) 2019



OSIEDLE: **STELLA I, II, III ETAP** (BEMOWO) 2020



OSIEDLE: **LIGIA I ETAP** (URSUS) 2020



OSIEDLE: **HAVEN HOUSE** (PRAGA POŁUDNIE) 2020



OSIEDLE: **PRIMO I, II ETAP** (ŁÓDŹ) 2020



OSIEDLE: **YUGO** (GOŚCŁAW) 2021



OSIEDLE: **LIGIA II ETAP** (URSUS) 2021



OSIEDLE: **OSIEDLE STELLA IV ETAP** (BEMOWO) 2021



---

## V. INWESTYCJE W REALIZACJI

---



## ZAKĄTEK CYBISA

### BY PROFBUD

**Status:** w trakcie realizacji

**Lokalizacja:** Warszawa, Ursynów

**Liczba lokali mieszkalnych:** 296

**PUM lokali mieszkalnych:** 16,5 tys. m<sup>2</sup>

W sercu zielonego Ursynowa, nadajemy nowe życie osiedlu Zakątek Cybisa. Budowana z zachowaniem najwyższych standardów inwestycja, harmonijnie wpisuje się w istniejącą tkankę miejską.



## OSIEDLE ŻŁOTA OKSZA

### TWOJA HISTORIA

**Status:** w trakcie realizacji

**Lokalizacja:** Warszawa, Ursus

**Liczba lokali mieszkalnych:** 280

**PUM lokali mieszkalnych:** 14,2 tys. m<sup>2</sup>

Zamieszkać na Osiedlu Złota Oksza w warszawskim Ursusie.

Jeden, pięcioklatkowy budynek idealnie komponuje się z okoliczną zabudową, zachowując jednak swój indywidualny charakter.





## OSIEDLE PRIMO

NOWE CENTRUM (ETAP III)

**Status:** w trakcie realizacji

**Lokalizacja:** Łódź, Śródmieście

**Liczba lokali mieszkalnych:** 110

**PUM lokali mieszkalnych:** 5 540 m<sup>2</sup>

III etap Osiedla Primo powstaje w Nowym Centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego Łódź Fabryczna. Jest to doskonale skomunikowana część miasta - tuż obok Centrum Nauki i Techniki EC1.



## SYMBIO CITY

LIVE&INVEST

**status:** w trakcie realizacji

**Lokalizacja:** Warszawa, Praga-Południe

**Liczba lokali mieszkalnych:** 131

**PUM lokali mieszkalnych:** 6 464 m<sup>2</sup>

Budynek zlokalizowany przy ul. Ostrobramskiej to harmonijne połączenie mieszkań oraz lokali inwestycyjnych. Bogata infrastruktura kulturalna i edukacyjna oraz bliskość terenów zielonych czyni to miejsce wyjątkowym.

## VI. GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA ISTOTNE DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

### 1) RYZYKO ZWIĄZANE Z EPIDEMIA KOROAWIRUSA

Jednym z głównych zewnętrznych czynników ryzyka dla działalności Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej jest pandemia COVID-19, która wywiera istotny wpływ na ogólnoswiatową sytuację gospodarczą, w tym na sytuację konsumentów i ich możliwości oraz skłonność do nabywania mieszkań. Jednym ze skutków epidemii jest spowolnienie gospodarcze, a nawet recesja. Trudno oszacować skalę dalszego wpływu na rynek deweloperski w Polsce, w przypadku bardzo dużego nasilenia epidemii można spodziewać się tymczasowego istotnego ograniczenia popytu, a także ograniczenia oraz spowolnienia w działaniu organów administracji (zagrożenie kwarantanną pracowników w urzędach, wydłużony czas oczekiwania na wpisy w księgach wieczystych nieruchomości

czy ograniczenie procedur zakupowych – notariusze). Od tego jak długo potrwa walka z epidemią zależy czy wpłynie ona również na długoterminową liczbę transakcji oraz ceny aktywów nieruchomościowych. Z drugiej strony w przypadku dużego pogorszenia na rynku nieruchomościowym można spodziewać się również spadku cen gruntów oraz kosztów budowy. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację rynkową oraz analizuje potencjalny wpływ występujących zdarzeń na działalność prowadzoną przez Spółkę. Mając na uwadze nadzwyczajny charakter obecnej sytuacji trudno przewidzieć w jakim stopniu pandemia może wpłynąć na wynik finansowy Spółki.

### 2) RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM STABILNOŚCI POLSKIEGO SYSTEMU PRAWNEGO I PODATKOWEGO

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuące przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla spółek z Grupy Kapitałowej. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Grupę może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju. Istotnym problem z punktu widzenia przedsiębiorców w zakresie

zmian w przepisach podatkowych jest także stosunkowo krótki czas na konsultacje społeczne przed wprowadzeniem zmian, a także zbyt późne informowanie przedsiębiorców o planowanych zmianach, co znacząco utrudnia odpowiednie przygotowanie się organizacji na dostosowanie do obowiązujących przepisów.

W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa, korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej i podatkowej oraz korzysta z pomocy doradcy podatkowego, a także w razie wątpliwości co do stosowania przepisów prawa podatkowego występuje do odpowiedniego organu wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej w celu minimalizacji ryzyka podważenia przez organy podatkowe zastosowanych bądź planowanych do zastosowania rozwiązań.

### 3) RYZYKO ZMIENNOŚCI PRZYCHODÓW

Wartość uzyskiwanych przez Grupę w danym okresie przychodów jest silnie uzależniona od momentu cyklu budowlanego prowadzonych przez Grupę inwestycji deweloperskich. W związku z powyższym wartość osiągniętych przychodów, a co się z tym wiąże

również zysków, może ulegać dużym wahaniom pomiędzy poszczególnymi okresami. Sytuacja taka miała miejsce m.in. w 2019 r., kiedy to skonsolidowane przychody Grupy spadły z 230,7 mln zł w 2018 r. do 60,1 mln zł w 2019 r.

### 4) RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Spółki z Grupy część swojej działalności finansuje przy pomocy długoterminowych kredytów i pożyczek złotych o zmiennej stopie procentowej. Z tego względu jest ona ekspozycja na ryzyko wzrostu stóp procentowych prowadzące do zwiększenia kosztów finansowych działalności spółek z Grupy.

Aktualnemu wzrostowi sprzedaży mieszkań sprzyja przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce. W takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości, których wynajem daje obecnie rentowność wyższą niż depozyt. Istotny wzrost stóp procentowych

w przyszłości może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

W skrajnych przypadkach podwyżka stóp procentowych mogłaby doprowadzić do utraty zdolności spłat kredytów przez nabywców i w konsekwencji do nadpodaży na wtórnym rynku mieszkań. Z tego względu potencjalny wzrost poziomu stóp procentowych mógłby negatywnie wpłynąć na koniunkturę na rynku mieszkaniowym.

### 5) RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ MIESZKANIOWEJ NA WARSZAWSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM

Obecnie zdecydowana większość przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych spółek z Grupy realizowanych jest na terenie aglomeracji warszawskiej. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane z tej działalności będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku

mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Grupa na bieżąco analizuje rynek deweloperski oraz w oparciu o analizy podejmuje decyzje o dywersyfikacji geograficznej prowadzonej działalności.

### 6) RYZYKO ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ DEWELOPERSKĄ

Podstawowymi cechami charakterystycznymi działalności deweloperskiej są: wysokie nakłady inwestycyjne oraz relatywnie długi okres realizacji (co najmniej od 12 do 18 miesięcy) projektów inwestycyjnych. W początkowej fazie każda z inwestycji deweloperskich skutkuje wystąpieniem ujemnych przepływów pieniężnych, wymaga akceptacji przez kredytodawców ujemnego wyniku memoriałowego (sposób kwalifikacji, ewidencjonowania oraz księgowania kosztów i przychodów z tytułu długoterminowych kontraktów i umów o roboty budowlane) oraz wywołuje duże zapotrzebowanie na kapitał.

Powodzenie projektu deweloperskiego, a co za tym idzie jego rentowność i rentowność całej Grupy, zależy od wielu czynników. Do najważniejszych czynników ryzyka, z jakimi spotyka się deweloper w trakcie realizacji projektu, zaliczyć należy: niewłaściwe zabezpieczenie interesów przy pozyskiwaniu gruntów, błędny wybór gruntów, niewłaściwy dobór koncepcji architektonicznej lub też technologii budowlanej, nieuzyskanie pozwoleń umożliwiających zagospodarowanie gruntów zgodnie z planami spółki lub opóźnienia w pozyskiwaniu stosownych zezwoleń, istotne przerwy w realizacji inwestycji w wyniku niekorzystnych warunków pogodowych lub opóźnień ze strony podwykonawców związane z czynnikami ryzyka występującymi po stronie podwykonawców:

## GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA

- osobowymi: niedobór pracowników, nieszczęśliwe wypadki na budowie,
- technicznymi: niedobór materiałów budowlanych lub niezabezpieczenie sprzętu budowlanego niezbędnego do wykonania prac, wadliwa realizacja zlecenia, niezajomość technologii,
- finansowymi: z płynnością finansową, wypłacalnością wykonawców.

W wyniku nieprzewidzianych okoliczności założone pierwotnie koszty ponoszone przez dewelopera mogą ulec znaczącym zmianom w wyniku tendencji rynkowych takich jak: wzrost cen materiałów, wzrost kosztów pracy bez możliwości przeniesienia ich na ostatecznych konsumentów w formie zwiększonej ceny oferowanych mieszkań. Koszty projektu deweloperskiego zwiększają również opóźnienia w realizacji inwestycji: prowadzi to do wzrostu kosztów stałych Spółki oraz kosztów finansowania inwestycji. Ostatecznie z uwagi na długi okres realizacji – wytworzone produkty (mieszkania) mogą, mimo dołożenia

najwyższej staranności na etapie przygotowywania projektu, nie spotkać się z zainteresowaniem ze strony nabywców z uwagi na: załamanie koniunktury w trakcie realizacji projektu czy istotnych zmian w preferencjach nabywców. Tendencje takie mogą sprawić, iż Spółka nie będzie miała możliwości sprzedaży swoich produktów po zakładanych cenach, obniżając tym samym poziom generowanej nadwyżki finansowej oraz realizowanego na danym projekcie zysku. Tym samym nieprawidłowa realizacja procesu deweloperskiego lub jego etapu może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy. Grupa w dużej części ogranicza wyżej wymienione czynniki ryzyka, zawierając z firmami budowlanymi umowy na realizację inwestycji deweloperskich w formie, która pozwala na przeniesienie na wybranego i sprawdzonego generalnego wykonawcę większości opisanych wyżej czynników ryzyka. Powyżej opisane czynniki ryzyka są szczególnie istotne w świetle planowanego zwiększenia liczby realizowanych projektów i tym samym oferty mieszkań.

## 7) RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI PRAWNYMI DLA POSIADANEGO BANKU ZIEMI GRUNTÓW

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przez zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę: takich jak niestabilność gruntu, występowanie wód gruntowych, zanieczyszczenia gleby bądź też znaleziska archeologiczne. W

momencie zakupu gruntu prowadzone są również analizy w zakresie możliwości wystąpienia roszczeń reprivatyzacyjnych przez przedwojennych właścicieli nieruchomości (z uwagi na przejmowanie gruntów w Polsce w latach powojennych mienia na rzecz Skarbu Państwa z naruszeniem prawa). Nie można jednak wykluczyć, iż przeciwko Grupie Kapitałowej nie zostaną w przyszłości wniesione roszczenia reprivatyzacyjne. Ewentualne trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów związanych z nabytą ziemią (w tym również zwiększone wymagania co do konstrukcji obiektów) lub konieczność dochodzenia swoich praw na drodze sądowej mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy. Wyżej wymienione ryzyko jest również w tym przypadku istotnie ograniczone, ponieważ Grupa posiada duży bank ziemi zakupiony po korzystnych cenach.

## **8) RYZYKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z KONTRAHENTAMI ZEWNĘTRZNYMI (UMOWY WSPÓŁPRACY)**

Oprócz realizacji inwestycji na bazie gruntów zakupionych na własny rachunek Grupa realizuje również projekty mieszkaniowe we współpracy z podmiotami zewnętrznymi na gruntach podmiotów zewnętrznych (umowy współpracy). Realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z kontrahentami zewnętrznymi zakłada, że Grupa zobowiązuje się zrealizować na określonej działce należącej do kontrahenta budynek bądź budynki mieszkalne w zamian za nadwyżkę finansową na projekcie, pomniejszoną o wynagrodzenie kontrahenta z tytułu udostępnienia działki. Grupa otrzymuje pełnomocnictwo do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz przejmuje na siebie wszystkie ryzyka związane z jej realizacją, odpowiadając zarówno za budowę, jak i sprzedaż

mieszkań. Wynagrodzenie kontrahenta, jako inwestora udostępniającego grunt w celu realizacji inwestycji, wypłacane jest w formie pieniężnej. Nie można wykluczyć, iż współpraca Grupy ze kontrahentami zewnętrznymi może w przyszłości ulec ograniczeniu co może mieć wpływ na przyszłe wyniki Grupy. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej kontrahentów zewnętrznych, a w skrajnym przypadku ich upadłość, mogą mieć negatywny wpływ na terminowość realizowanego projektu oraz na rezygnację klientów z podpisanych umów deweloperskich.

## **9) RYZYKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU ZANIECZYSZCZENIA ŚRODOWISKA**

Użytkownicy gruntów zgodnie z polskim prawem ponoszą odpowiedzialność za niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia znajdujące się na ich terenie. Grupa może być zobligowana do usunięcia zanieczyszczeń na własny rachunek, dokonania rekultywacji terenu lub zapłaty kar administracyjnych. Pomimo dokonywania każdorazowo szczegółowej oceny gruntu z punktu widzenia przepisów o ochronie środowiska nie da się wykluczyć iż Spółka nie będzie w przyszłości zobowiązana do zapłat

kar, odszkodowań lub też nie będzie zmuszona do poniesienia dodatkowych, nieprzewidzianych wcześniej kosztów związanych z likwidacją zanieczyszczeń oraz rekultywacją gruntu. Ewentualne kary, opóźnienia w realizacji inwestycji oraz podniesione koszty mogą w przyszłości mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

## **10) RYZYKO ZWIĄZANE Z ZASTOSOWANIEM NIEWŁAŚCIWEJ TECHNOLOGII BUDOWLANEJ**

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od zastosowanej technologii budowlanej oraz przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych procesu inwestycyjnego. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele technologii o różnych parametrach i ciągle powstają nowe. Wybór niewłaściwej technologii może skutkować zwiększeniem kosztów realizacji inwestycji oraz wpływać niekorzystnie na tempo realizowanych

prac. W szczególności wybór technologii bardziej pracochłonnej lub materiałochłonnej od przyjętej przez konkurentów wpływa na ofertę i konkurencyjność Grupy. Tym samym obrana technologia wpływać może negatywnie na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

### **11) RYZYKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI**

Na znaczną część prac prowadzonych przez dewelopera wpływ mają warunki atmosferyczne. Pomimo, iż stosowane obecnie technologie budowlane umożliwiają wznoszenie budynków również w niekorzystnych warunkach pogodowych, to jednak wystąpienie skrajnych zjawisk pogodowych takich jak: utrzymywanie się skrajnie niskich temperatur przez dłuższy okres czasu, nadmierne opady czy wichury mogą spowodować istotne opóźnienia w realizacji prac

budowlanych. Tym samym niekorzystne warunki atmosferyczne mogą doprowadzić do istotnych opóźnień w realizacji projektów co może niekorzystnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

### **12) RYZYKO ZWIĄZANE Z UZALEŻNIENIEM OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH**

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Spółki z Grupy pełnią bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac, jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – spółki z Grupy mają prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, iż zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy.

Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie podwykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Do czasu sporządzenia niniejszego dokumentu generalnym wykonawcą wszystkich inwestycji realizowanych przez spółki z Grupy Profbud był spółka Mal-Bud-1, w której do 2016 r. Pan Paweł Malinowski (Prezes Zarządu Grupy Kapitałowej) był podmiotem dominującym. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Pan Paweł Malinowski (Prezes Zarządu Grupy Kapitałowej) jest głównym udziałowcem komandytariusza spółki Mal-Bud-1 Sp. z o.o. sp.k. Brak dywersyfikacji wśród dostawców usług generalnego wykonawstwa może mieć istotny negatywny wpływ na terminowość oraz rentowność projektów Grupy w sytuacji ewentualnych problemów finansowych Mal-Bud-1.

### **13) RYZYKO ZWIĄZANE Z KOSZTAMI PRACY**

Umowy z wykonawcami precyzują wartość kontraktu nie odnosząc się do stawek należnych pracownikom wykonującym bezpośrednio roboty budowlane. Jednak istotny wzrost kosztów pracy, w tym wzrost narzutów na płace ciężących na pracodawcach (np. poziomu składek na ubezpieczenie społeczne), może spowodować brak możliwości pozyskania wykonawcy po założonej w budżecie projektu cenie, lub też doprowadzić do konieczności renegowacji

już obowiązujących umów w celu kontynuacji prac. Tym samym wzrost kosztów pracy może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy. Grupa nie prowadzi bezpośrednio prac budowlanych na realizowanych inwestycjach poprzez własnych pracowników co znacząco ogranicza ryzyko związane z wzrostem kosztów pracy.

#### 14) RYZYKO TECHNICZNE

W przypadku istotnego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów wynajmu sprzętu budowlanego firmy budowlane będą zmuszone przenieść część z kosztów na inwestora. Po stronie firmy budowlanej leży terminowe zabezpieczenie odpowiedniej ilości materiałów budowlanych oraz niezbędnego sprzętu do wykonania prac. Brak odpowiedniej koordynacji prac na budowie może doprowadzić do istotnych opóźnień w realizacji

kontraktu a tym samym negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy. Sposobem na ograniczenie tego obszaru ryzyka jest ryczałtowe formułowanie wartości kontraktów generalnego wykonawstwa inwestycyjnego, tym niemniej nie wszystkie tego rodzaju przypadki będą mogły zostać zamortyzowane przez stosowne klauzule umowne.

#### 15) RYZYKO NIETYTUŁOWOŚCI WYKONAWCY W TRAKCIE REALIZACJI KONTRAKTU

Spółki z Grupy Kapitałowej w celu jak najlepszego zabezpieczenia swoich interesów dokonują zapłaty za prowadzone prace budowlane po zakończeniu konkretnego etapu, zdefiniowanego technologicznie oraz ściśle określonego pod względem parametrów finansowych. Z kolei w czasie realizacji kontraktu wykonawca jest zmuszony systematycznie dokonywać zapłaty za dostarczony materiał, wykonane przez firmy zewnętrzne usługi

oraz prace zrealizowane przez osoby u niego zatrudnione. Jednym z poważniejszych lecz relatywnie rzadkich zagrożeń prowadzących do konieczności zmiany podwykonawcy jest utrata płynności finansowej przez podwykonawcę. Zdarzenie takie może wpłynąć na jakość i terminowość wykonywanych przez niego prac.

#### 16) RYZYKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC WYKONAWCÓW

W ramach podpisanej umowy firmy budowlane realizujące inwestycje udzielają gwarancji dobrego wykonania umowy. Spółki z Grupy jako zleceniodawcy zabezpieczają wykonanie prac w określonym terminie poprzez ujęcie w kontrakcie odpowiednio opisanych i skalibrowanych kar umownych. Pomimo tych zapisów oraz najwyższej staranności przy wyborze wykonawcy robót budowlanych może zdarzyć się, iż w trakcie realizacji inwestycji powstaną z winy firmy budowlanej nieplanowane opóźnienia powodujące w konsekwencji wzrost kosztów. W razie ich faktycznego wystąpienia nie ma pewności, iż podwykonawca

będzie mógł zaspokoić roszczenia spółek z Grupy z tytułu kar umownych w związku z nieprawidłową realizacją przez niego kontraktu. Wejście w spór z wykonawcą – szczególnie w przypadku konieczności rozwiązania go na drodze sądowej - może skutkować istotnymi opóźnieniami prac a co za tym idzie powodować wzrost kosztów. Tym samym wadliwe wykonanie kontraktu przez podwykonawcę, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

#### 17) RYZYKO UZALEŻNIENIA OD DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

W związku z prowadzoną działalnością, spółki z Grupy muszą spełniać szereg wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności wiąże się to z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku, gdy brak planu zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie obiektu do użytkowania czy decyzje środowiskowe. Uzyskanie powyższych decyzji stanowi formalnoprawny warunek do zgodnego z prawem rozpoczęcia, prowadzenia i oddania do użytku projektu deweloperskiego.

Ewentualne błędy, wewnętrzne sprzeczności w przedmiotowych dokumentach lub realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w danej decyzji mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia wskazanych przez właściwy organ wad i nieprawidłowości. Spółki z Grupy nie mogą wykluczyć ryzyka niezyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania.

**18) RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW DO FINANSOWANIA**

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Spółki czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Spółki do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S"

oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

**19) RYZYKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

Kluczowym czynnikiem powodzenia sprzedaży produktów danego projektu deweloperskiego jest lokalizacja nieruchomości oraz atrybuty z nią związane. Wprawdzie Grupa podejmując się realizacji danego przedsięwzięcia dokonuje wielostronnej analizy lokalnego rynku nieruchomości, możliwości realizacji inwestycji na danym terenie oraz ocenia najbardziej prawdopodobne scenariusze i warianty cenowo - kosztowe uprawdopodobniające szybką i skuteczną sprzedaż realizowanych mieszkań, tym niemniej wykluczyć nie można, iż w kolejnych, nowych projektach mogą zaistnieć błędy decyzyjne wpływające na czas ekspozycji mieszkań na rynku, moment inkasowania przychodów ze sprzedaży oraz

poziom zrealizowanej marży brutto, tak poprzez konieczność potencjalnych korekt cenowych w trakcie procesu sprzedaży jak i wystąpienia nieprzewidzianych kosztów technicznych w trakcie procesu inwestycyjnego, między innymi również dotyczących koniecznego podwyższenia standardu mieszkań przy jednoczesnym utrzymaniu cen jednostkowych sprzedaży. Nadmienić również należy, iż przeprowadzenie przez rozpoczęciem procesu inwestycyjnego pogłębionych analiz rynkowych oraz weryfikacji atrybutów nieruchomości będzie generować dodatkowe koszty ponoszone we wstępnych fazach projektów.

**20) RYZYKO REKOMPENSATY KLIENTOM OPÓŹNIENIA REALIZACJI INWESTYCJI**

Większość czynników ryzyka związanych z prowadzoną działalnością operacyjną opisanych w niniejszym rozdziale prowadzić może do opóźnień w realizacji projektów deweloperskich. Opóźnienia prac na budowach i związane z tym opóźnienia w odbiorze budynków nie tylko zwiększają koszty projektów deweloperskich, ale także mogą prowadzić do istotnego naruszenia harmonogramów w zakresie odbioru inwestycji w ramach, których zostały już podpisane

przedwstępne umowy sprzedaży. W pewnych okolicznościach deweloper może zostać zmuszony do zrekompensowania swoim Klientom powstałych opóźnień. Ewentualne rabaty, kary umowne lub inne świadczenia liczone od ceny sprzedaży mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.



## 21) RYZYKO ZARZUTU STOSOWANIA NIEDOZWOLONYCH KLAUZUL UMOWNYCH

Działalność polskich przedsiębiorców musi być prowadzona w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi ochrony konkurencji i konsumentów oraz pomocy publicznej. Organy do spraw ochrony konkurencji i konsumentów są uprawnione do wydawania decyzji stwierdzających, że dany przedsiębiorca nadużywa swojej pozycji na polskim rynku lub że jest uczestnikiem porozumień, których celem lub skutkiem jest ograniczenie konkurencji na rynku. Organy te są ponadto uprawnione do nałożenia kary pieniężnej oraz nakazania takiemu przedsiębiorcy zaprzestania działań ograniczających konkurencję. Ponadto, mogą one stwierdzić, że postanowienia umów i regulaminów, a także taryfy i opłaty stosowane przez danego przedsiębiorcę naruszają interesy konsumentów. W takiej sytuacji organy uprawnione mogą nakazać przedsiębiorcy zaprzestanie stosowania określonych taryf, opłat, przepisów wewnętrznych bądź dokonanie zmiany określonych

regulaminów i umów, w tym również nałożyć kary pieniężne. W ostatnim okresie występowały na rynku przypadki uznawania przez sądy powszechne roszczeń klientów firm deweloperskich o stwierdzenie, iż dane zapisy umów sprzedaży mieszkań są niedozwolone lub uchylają zasadom równości stron i zasadom współżycia społecznego. Grupa ogranicza ryzyko w tym zakresie poprzez stosowanie się do zaleceń organów do spraw ochrony konkurencji i konsumentów, czego potwierdzeniem jest między innymi wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 27 grudnia 2007 r. (Sygn. Akt XVII AmC 65/06) oddalający powództwo w całości, tym samym uznając prawidłowość zastosowanych zapisów w umowie będącej przedmiotem rozpatrywanej sprawy.

## 22) RYZYKO ZALEŻNOŚCI OD KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ ORAZ PRACOWNIKÓW

Działalność Grupy zależna jest bezpośrednio od osób nią zarządzających. Wiedza, doświadczenie i umiejętności Prezesa Zarządu Spółki są unikalne i trudne do zastąpienia. Niekorzystnie na działalności Spółki może się odbić utrata kluczowych pracowników pełniących stanowiska kierownicze. Może ona doprowadzić do pewnych zakłóceń w działalności operacyjnej spółki. Spółka jak każdy inny pracodawca ponosi również ryzyko nielojalności swoich pracowników oraz ryzyko defraudacji przez

nich środków pieniężnych. Wszystkie opisane powyżej czynniki związane z personalnym obszarem zarządzania działalności Grupy stanowią zagrożenia mogące negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywę rozwoju. Grupa ograniczyła znacznie wyżej wymienione ryzyko poprzez ustanowienie prokurentów i funkcjonujący system pisemnych pełnomocnictw.

## 23) RYZYKO ODPOWIEDZIALNOŚCI SOLIDARNEJ ZA ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA NALEŻNEGO PODWYKONAWCOM

Wprowadzone do Kodeksu cywilnego w 2003 r. przepisy art. 6471 umożliwiające podwykonawcy dochodzenie wynagrodzenia solidarnie od inwestora i generalnego wykonawcy miały rozwiązać jeden z najważniejszych problemów praktyki budowlanej: niewypłacalność podmiotów zatrudniających podwykonawców. Miały one zapobiegać nieregulowaniu przez wykonawców inwestycji zapłaty za prace wykonane przez podwykonawców, zwłaszcza będących małymi i średnimi firmami. W uproszczeniu można powiedzieć, że dzięki tym przepisom przedsiębiorca będący generalnym wykonawcą, zawierając umowę z podwykonawcą, ponosi wraz z inwestorem solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Warunkiem odpowiedzialności inwestora jest wyrażenie przez niego zgody na zawarcie umowy z podwykonawcą oraz zawarcie takiej umowy na piśmie. Sąd Najwyższy w jednym ze swoich orzeczeń z 2008 roku przyjął, że podstawową przesłanką warunkującą powstanie solidarnej odpowiedzialności inwestora wobec podwykonawcy jest przedstawienie inwestorowi przez

wykonawcę umowy zawartej z podwykonawcą (lub jej projektu) wraz z niezbędną dokumentacją. Niespełnienie tego obowiązku powoduje, że do wypłaty wynagrodzenia podwykonawcy jest zobowiązany tylko wykonawca będący stroną umowy o podwykonawstwo. Dotyczy to także analogicznej sytuacji, gdy to podwykonawca zawiera umowę z dalszym podwykonawcą. Sytuacja taka generuje potencjalne ryzyko w Grupie związane z koniecznością partycypacji w zobowiązaniach generalnego wykonawcy wobec podwykonawców, aczkolwiek stosowane rozwiązania umowne i ochrona ubezpieczeniowa zabezpieczają spółki z Grupy Kapitałowej w zdecydowanej większości przypadków przed powstaniem bezpośredniego ryzyka konieczności zagwarantowania środków płynnych za zapłatę tego rodzaju nieplanowanych zobowiązań. Spółki z Grupy Kapitałowej ograniczyły wyżej wymienione ryzyko poprzez niezwykle wnikliwe analizowanie zapisów w umowach, które generalni wykonawcy zawierają ze swoimi podwykonawcami.

**24) RYZYKO ZWIĄZANE Z POZYSKIWIANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH DŁUŻNYCH**

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy. Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych zawieranych z bankami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Grupy, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiągniętych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem

poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego. Należy zwrócić uwagę, że w modelu realizacji projektów na gruntach należących do kontrahentów zewnętrznych Grupa jak do tej pory nie korzystała z kredytów budowlanych. Tego typu model współpracy przewiduje, że płatności za grunt następują wraz z postępem prac budowlanych. W efekcie na przedmiotowym gruncie nie jest możliwe ustanowienie hipoteki, która zwyczajowo stanowi zabezpieczenie kredytu budowlanego. Istnieje ryzyko, że pozyskanie finansowania dla projektów realizowanych w takiej formule może nie być możliwe, jeżeli banki nie zaakceptują innej formy zabezpieczenia kredytu. W konsekwencji projekty w tej formule Grupa będzie mogła realizować jedynie z własnych środków oraz wpłat klientów.

**25) RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH**

Spółka z Grupy jest właścicielem budynku biurowego w Warszawie, którego powierzchnia jest wynajmowana najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponieść istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową

i wyniki działalności Grupy. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Grupy do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji. W celu zminimalizowania powyższego ryzyka umowy najmu w budynku biurowym są umowami długoterminowymi oraz zabezpieczonymi odpowiednimi karami umownymi za ich przedterminowe rozwiązanie (płatność kary umownej za cały pozostały okres najmu - licząc od dnia rozwiązania danej umowy najmu).

## 26) RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTNIENIEM POWIĄZAŃ RODZINNYCH POMIĘDZY CZŁONKAMI ORGANÓW EMITENTA

Prezes Zarządu Grupy Kapitałowej Pan Paweł Malinowski jest mężem Pani Beaty Malinowskiej – Przewodniczącej Rady Nadzorczej Grupy. Z uwagi na funkcję Rady Nadzorczej, polegającą na stałym nadzorze nad działalnością spółki i jej przedsiębiorstwa we wszystkich dziedzinach pożądaną jest, aby Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swe zadania w sposób całkowicie niezależny od Członków Zarządu, którego czynności w zakresie prowadzenia spraw i reprezentacji spółki są poddane nadzorowi Rady. Istnienie wspomnianego powiązania pomiędzy Członkami obu organów Grupy może wpływać negatywnie na swobodę i niezależność w podejmowaniu decyzji przez Panią Beatę Malinowską. W ocenie

Grupy powiązanie to jednak nie ma istotnego znaczenia dla prawidłowości wykonywania zadań przez całą Radę Nadzorczą. Przy ocenie prawdopodobieństwa wystąpienia takiego ryzyka należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż organy nadzorujące podlegają kontroli innego organu – Walnego Zgromadzenia, a w interesie członków Rady Nadzorczej leży wykonywanie swoich obowiązków w sposób rzetelny i zgodny z prawem, w tym nadzorowanie działań całego zarządu Grupy w sposób zgodny z KSH i interesami udziałowców.

## 27) RYZYKO ZWIĄZANE Z KONFLIKTEM ZBROJNYM NA TERENIE UKRAINY

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, może ulec załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na

wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmocnienie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB oraz obniża presję płacową oraz inflacyjną.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

## VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		
Nazwa pozycji	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>30 000,00 zł</b>	<b>12 500,00 zł</b>
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 167 736,62 zł</b>	<b>707 509,21 zł</b>
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-1 137 736,62 zł</b>	<b>-695 009,21 zł</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>32 712,72 zł</b>	<b>839 608,45 zł</b>
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>41 880,19 zł</b>	<b>733 084,80 zł</b>
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-1 146 904,09 zł</b>	<b>-588 485,56 zł</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>7 335 558,66 zł</b>	<b>2 541 624,73 zł</b>
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>3 491 280,69 zł</b>	<b>2 940 156,66 zł</b>
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>2 697 373,88 zł</b>	<b>-987 017,49 zł</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>5 801 437,00 zł</b>	<b>3 935 646,00 zł</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>-3 104 063,12 zł</b>	<b>-4 922 663,49 zł</b>

BILANS		
Nazwa pozycji	31.12.2021	31.12.2020
<b>AKTYWA</b>	<b>227 826 338,88 zł</b>	<b>218 764 989,28 zł</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>219 140 746,19 zł</b>	<b>215 288 095,56 zł</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł	0,00 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00 zł	0,00 zł
III. Należności długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	219 140 746,19 zł	215 288 095,56 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>8 685 592,69 zł</b>	<b>3 476 893,72 zł</b>
I. Zapasy	0,00 zł	0,00 zł
II. Należności krótkoterminowe	121 639,12 zł	129 306,00 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	8 561 865,20 zł	3 347 587,72 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 088,37 zł	0,00 zł
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>PASYWA</b>	<b>227 826 338,88 zł</b>	<b>218 764 989,28 zł</b>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>130 385 916,97 zł</b>	<b>133 489 980,09 zł</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	514 681,18 zł	514 681,18 zł
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	139 633 609,00 zł	139 633 609,00 zł
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-6 658 310,09 zł	-1 735 646,60 zł
VI. Zysk (strata) netto	-3 104 063,12 zł	-4 922 663,49 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00 zł
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>97 440 421,91 zł</b>	<b>85 275 009,19 zł</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	29 000,00 zł	23 000,00 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	<b>37 044 209,62 zł</b>	<b>32 717 491,32 zł</b>
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>60 367 212,29 zł</b>	<b>52 534 517,87 zł</b>
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł

**OPIS WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH**

Aktywa trwałe stanowią około 96,19 % aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe stanowią około 3,81 % aktywów ogółem.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. kapitały własne przyjęły wartość dodatnią.

Stan należności na dzień 31 grudnia 2021 r. wykazuje wartość: 121.639,12 zł.

Kwotę tę stanowią należności krótkoterminowe.

Wartość środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniosła 8.251.681,30 zł, co stanowiło ok. 3,62 % łącznych aktywów.

Zobowiązania i rezerwy na dzień 31 grudnia 2021 r. ukształtowały się na poziomie 97.440.421,91 zł, z czego zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 37.044.209,62 zł, natomiast krótkoterminowe kwotę 60.367.212,29 zł. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią około 42,77 % pasywów ogółem.

Na dzień sporządzenia sprawozdania w Spółce nie występuje zagrożenie utraty zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Spółka posiada odpowiednie zasoby finansowe na uregulowanie zobowiązań zgodnie z przyjętymi harmonogramami.

**RACHUNEK PRZEPLYWÓW I WSKAŹNIKI FINANSOWE**

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH - METODA POŚREDNIA		
Nazwa pozycji	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	-3 104 063,12	-4 922 663,49
II. Korekty razem	-4 021 760,43	9 755 294,23
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-7 125 823,55	4 832 630,74
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	13 845 079,36	20 343 700,93
II. Wydatki	9 049 579,00	23 645 725,58
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	4 795 500,36	-3 302 024,65
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	22 203 956,22	20 149 558,13
II. Wydatki	14 696 210,35	22 733 712,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	7 507 745,87	-2 584 153,87
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>5 177 422,68</b>	<b>-1 053 547,78</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>5 177 422,68</b>	<b>-1 053 547,78</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3 074 258,62</b>	<b>4 127 806,40</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	<b>8 251 681,30</b>	<b>3 074 258,62</b>

**WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE**

Wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 0,390 na dzień 31.12.2020, natomiast na dzień 31.12.2021 wyniósł 0,428.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 0,639 na dzień 31.12.2020, natomiast na dzień 31.12.2021 wyniósł 0,747.

Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 0,07 na dzień 31.12.2020, natomiast na dzień 31.12.2021 wyniósł 0,14.

Wskaźnik przyśpieszonej płynności wyniósł 0,07 na dzień 31.12.2020, natomiast na dzień 31.12.2021 wyniósł 0,14.

**POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE**

Spółka na dzień bilansowy jest Emitentem następujących serii obligacji:

- seria B w wysokości 22 100 000,00 złotych z terminem spłaty w lutym 2025 r. (obligacje podporządkowane wobec obligacji serii G, H, I oraz J);
- seria G i H w wysokości 6 000 000,00 złotych z terminem spłaty w grudniu 2022 r.
- seria I w wysokości 11 000 000,00 mln złotych z terminem spłaty we wrześniu 2024 r.

Suma zobowiązań długoterminowych z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi **37.044.209,62 zł.**

Suma zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi **6.682.383,68 zł.**

Spółka nie posiada zaciągniętych kredytów bankowych ani pożyczek. Spółka w swoich aktywach posiada należności, które stanowią pożyczki udzielone do spółek z Grupy kapitałowej, które zostały udzielone na warunkach rynkowych.

**EMISJA OBLIGACJI SERII J (PO OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM)**

Zarząd Spółki, w związku z przeprowadzaną na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 20 stycznia 2022 r. emisją obligacji zwykłych, na okaziciela serii J, w dniu 10 lutego 2022 roku dokonał przydziału 23.000 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące) obligacji na okaziciela serii J, które w dniu 14 lutego 2022 r. zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Obligacje serii J na podstawie Uchwały Nr 382/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 kwietnia 2022 r. zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

## VIII. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYKA

Zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka oraz przyjętych celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Spółka nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie wyżej wymienionych ryzyk.

## IX. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO OKRESIE SPRAWOZDANIA, A MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

1) Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie wydał decyzję o rejestracji umowy o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa PPROFBUD, zawartej 08 grudnia 2021 r. aktem notarialnym Repertorium A numer 19570/2021, na okres trzech lat podatkowych, tj. od 01.02.2022 do 31.12.2022, od 01.01.2023 do 31.12.2023, od 01.01.2024 do 31.12.2024.

2) W dniu 10 lutego 2022 r. Spółka dokonała przydziału 23.000 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące informacji) obligacji na okaziciela serii J, które w dniu 14 lutego 2022 r. zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

3) W dniu 10 stycznia 2022 r. Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży udziałów, na podstawie których nabędzie udziały w spółkach zależnych tj. Profbud Sp. z o.o. oraz Profbud Konstancin Sp. z o.o. Zawarcie ww. umów sprzedaży ma na celu doprowadzenie do sytuacji, w której Infinity będzie wyłącznym udziałowcem posiadającym 100%

udziałów w kapitale zakładowym spółek zależnych, o których mowa powyżej.

4) Z uwagi na trwający stan pandemii COVID-19 Spółka na bieżąco monitoruje sytuację rynkową oraz analizuje potencjalny wpływ występujących zdarzeń na działalność prowadzoną przez Spółkę. Mając na uwadze nadzwyczajny charakter obecnej sytuacji trudno przewidzieć w jakim stopniu pandemia może wpłynąć na wynik finansowy Spółki. Grupa nieprzerwanie kontynuuje swoją działalność deweloperską. Ewentualny wpływ pandemii zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.

5) w dniu 22 kwietnia 2022 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii J spółki INFINITY S.A. określając dzień 27 kwietnia 2022 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 23.000 (dwadzieścia trzy tysiące) obligacji na okaziciela serii J spółki INFINITY S.A., o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda.

---

## **X. PRZEWIDYWANE PLANY ROZWOJU SPÓŁKI W 2022 R. W TYM PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI**

---

Działalność biznesowa Spółki skoncentrowana jest w spółkach zależnych, które wypracowują dodatnie wyniki finansowe ze zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich. Spółka w 2022 r. planuje kontynuowanie dotychczasowych działań poprzez umacnianie pozycji Spółki jako spółki holdingowej spółek prowadzących działalność deweloperską na rynku warszawskim oraz w Łodzi (w szczególności poprzez realizowanie planu systematycznego i zrównoważonego wzrostu) oraz zwiększeniu udziału w innych rynkach. Spółka planuje dokonać w 2022 r. oraz w następnych latach rozwoju skali działalności, efektywności działania i rozszerzania działalności zarówno w ujęciu terytorialnym, jak i podmiotowym.

Podstawowym celem działalności będzie maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. W związku z generowaniem przez spółki zależne coraz większych przychodów oraz planami rozwoju, Zarząd przewiduje, że sytuacja finansowa Spółki będzie systematycznie się poprawiać w kolejnych latach, z zastrzeżeniem braku możliwości dokonania obiektywnej oceny skutków pandemii wirusa COVID -19 oraz konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy.

---

Warszawa, 20 maja 2022 r.

---

miejsce i data

---

Paweł Malinowski - Prezes Zarządu Spółki



The image shows a close-up, vertical view of a modern building's facade. It consists of a dense grid of rectangular windows, each framed by a light-colored material. The windows are arranged in a regular pattern, creating a strong sense of rhythm and depth. A semi-transparent red horizontal band runs across the middle of the image, serving as a background for the text. The text 'INFINITY S.A.' is written in a clean, white, sans-serif font, centered within the red band. The windows above the band reflect a clear blue sky, while the windows below reflect a cityscape with buildings and greenery, suggesting the building's location in an urban environment.

INFINITY S.A.