

A photograph of a modern, multi-story brick building with large glass balconies. The building is situated in an urban environment with other similar buildings in the background. The sky is blue with scattered white clouds. The building's facade is made of light-colored bricks, and the balconies have dark metal railings and glass panels. A set of stairs leads up to a lower level of the building.

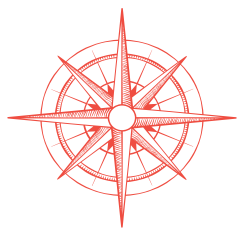
INFINITY S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI INFINITY SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 31 GRUDNIA 2022 R.

SPIS TREŚCI

I.	Podstawowe informacje	4
II.	Misja, Wizja, Wartości	6
III.	Informacje o działalności spółki	8
IV.	Inwestycje w realizacji	10
V.	Inwestycja zrealizowana	14
VI.	Główne czynniki ryzyka i zagrożenia istotne dla działalności spółki	16
VII.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa spółki	23
VIII.	Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	26
IX.	Zdarzenia, które wystąpiły po okresie sprawozdania, a mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe spółki	26
X.	Przewidywane plany rozwoju spółki w 2023 r. w tym przewidywana sytuacja finansowa spółki	26



I. PODSTAWOWE INFORMACJE

Dla roku 2022

1. INFORMACJE O JEDNOSTCE

Firma	Infinity Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000505049
NIP	7010419230
REGON	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 31.12.2022 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 514.681,18 złotych i dzielił się na 514.681,18 akcji o wartości nominalnej 0,01 złoty każda akcja.

3. RADA NADZORCZA SPÓŁKI

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2022 r.:

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

W trakcie 2023 roku nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

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 przeglądu sprawozdania finansowego jest:

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

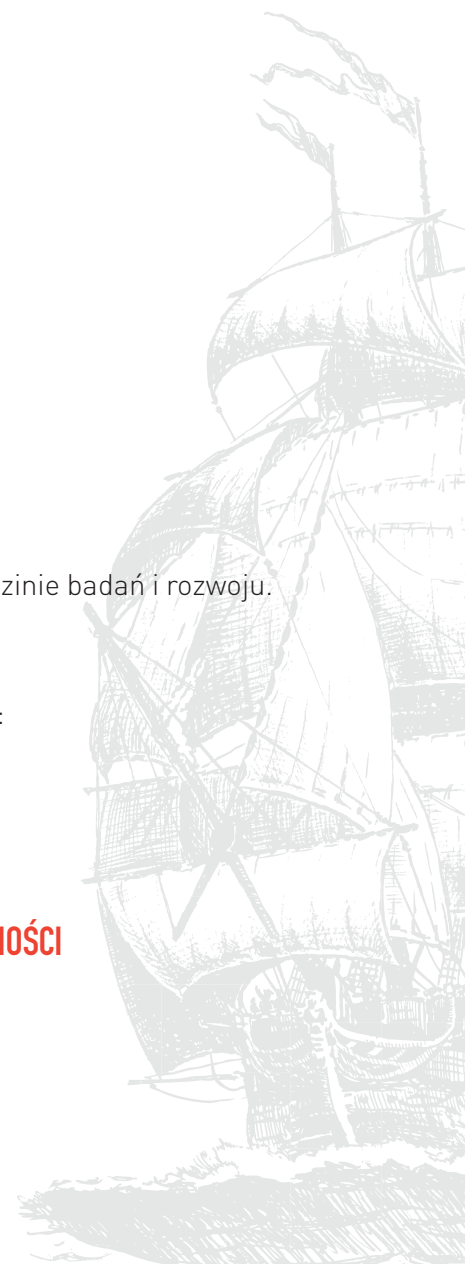
9. OPIS ZMIAN, KTÓRE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły żadne zmiany.

4. ZARZĄD SPÓŁKI

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2022 r.:

- I. Pan Paweł Malinowski – Prezes Zarządu



II. MISJA, WIZJA, WARTOŚCI



MISJA

**BUDUJEMY
MIEJSCA – PRZESTRZEŃ – SPOŁECZNOŚCI,
W KTÓRYCH WSZYSCY MOŻEMY OSIĄGAĆ WIĘCEJ**

WIZJA



**KREUJEMY NOWE IDEE I STANDARDY W PROJEKTOWANIU,
REALIZACJI I ZARZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIAMI**



**MOŻESZ OCZEKIWAĆ WYJĄTKOWEGO DOŚWIADCZENIA I
PARTNERSKIEJ RELACJI NA KAŻDYM ETAPIE WSPÓŁPRACY**



CZŁOWIEK JEST W SERCU WSZYSTKIEGO CO ROBIMY

WARTOŚCI

Podejście biznesowe, pasja do pracy, umiejętność oceny sytuacji i poczucie odpowiedzialności za każdy projekt to cechy, które wyróżniają Grupę Kapitałową spośród innych deweloperów. Kluczowe jest skoncentrowanie na efektywności i nastawienie na osiąganie wyników przy jednoczesnym rozwoju potencjału własnego i firmy. Sukcesy Grupy Kapitałowej 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.



PROFESJONALIZM

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.

ROK 2022

- Zakończenie realizacji inwestycji Zakątek Cybisa i Stella IIC.

IV. INWESTYCJE W REALIZACJI





OSIEDLE ŻŁOTA OKSZA TWOJA HISTORIA

Status: w trakcie realizacji
Lokalizacja: Warszawa, Ursus
Liczba lokali mieszkalnych: 280
PUM lokali mieszkalnych: 14,2 tys. m²

Zamieszkać na Osiedlu Żłota 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 m²

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-Potudnie
Liczba lokali mieszkalnych: 131
PUM lokali mieszkalnych: 6 464 m²

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.



OSIEDLE PRIMO NOWE CENTRUM (ETAP IV)

Status: w trakcie realizacji
Lokalizacja: Łódź, Śródmieście
Liczba lokali mieszkalnych: 326
PUM lokali mieszkalnych: m²

Osiedle Primo etap IV zlokalizowane w Nowym Centrum łódzkich wydarzeń to odpowiedź dla wymagających, ambitnych osób, które w sercu miasta chcą pisać swój scenariusz na szczęśliwe życie.



OSIEDLE GOSLOVE

KOCHAM TU MIESZKAĆ



status: w trakcie realizacji

Lokalizacja: Warszawa, Praga-Południe

Liczba lokali mieszkalnych: 233

PUM lokali mieszkalnych: 12 012 m²

Osiedle zlokalizowane przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego to propozycja dla osób ceniących sobie historię miejsca, szeroki dostęp do oferty handlowo-usługowej, a także dogodną komunikację z resztą miasta. Nazwa inwestycji, ma bowiem ścisły związek z historią dzielnicy i stanowi ukłon w stronę rdzennych mieszkańców – już w 1376 roku dzielnica nosiła nazwę Goslave. W dwóch, 8-kondygnacyjnych budynkach znajdują się łącznie 233 mieszkania.



Status: w trakcie realizacji

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna

Powierzchnia terenu inwestycji: 200 493 m²

Powierzchnia zabudowy: 53 600 m²

Konstancin-Jeziorna to raj dla miłośników fauny i flory, którym zależy na bliskości z naturą, pozostając jednocześnie nieopodal tętniącej życiem stolicy. Miasto położone zaledwie 20 km od centrum Warszawy kryje w sobie walory luksusu i uzdrowiska. Oprócz pięknych willi tonących w zieleni i kwiatach możemy znaleźć tu również liczne kompleksy ze złożami wód leczniczych w otoczeniu pachnących lasów sosnowych.

V. INWESTYCJA ZEREALIZOWANA

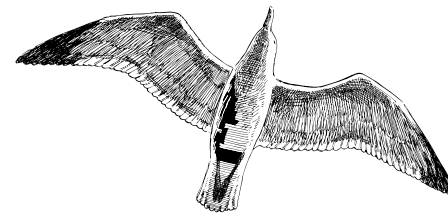
INWESTYCJA SPISANA NA STRATY – HISTORIA ZAKĄTKA CYBISA W WARSZAWIE

Historia inwestycji Zakątek Cybisa mieszczącej się na warszawskim Ursynowie sięga 2013 roku kiedy to ówczesny deweloper, Włodarzewska S.A., rozpoczął sprzedaż niemal 300 mieszkań. W 2015 roku pojawiły się jednak pierwsze głosy dotyczące problemów finansowych inwestora. W efekcie ponad 200 000 000 zł dług zmusił firmę do ogłoszenia bankructwa – w latach 2016-2017 sąd przeprowadził postępowanie restrukturyzacyjne i ogłosił upadłość spółki. Warszawski deweloper, firma Profbud, jako jedyny podjął się trudnego wyzwania i zdecydował na dokończenie projektu, co stało się możliwe dzięki sądowemu zatwierdzeniu układu wierzycieli. Obecnie przedsiębiorstwo ukończyło osiedle, dochowując obiecanych terminów oraz uzyskując pozwolenie na użytkowanie – na które poszkodowani Klienci czekali łącznie ponad 9 lat.

Pomysł na przystąpienie do układu i dokończenie inwestycji Zakątek Cybisa na Ursynowie zrodził się w dość naturalny sposób. Firma w omawianym okresie poszukiwała projektu do realizacji, a za pośrednictwem wiadomości rynkowych oraz branżowego rozeznania otrzymała sygnał o możliwości dokończenia inwestycji. Warto zaznaczyć, iż był to pierwszy przypadek upadłości deweloperskiej w Polsce w układzie częściowym, w związku z tym projekt sam w sobie stanowił niemałe wyzwanie. Na przetomie 2019/2020 roku scenariusz układu został wypracowany z wierzycielami. Porozumienie zostało zaakceptowane przez większość zainteresowanych osób, a w kolejnym kroku zatwierdzone prawomocnie przez sąd. Układ przewidywał dokończenie rozpoczętej inwestycji przez spółkę z grupy kapitałowej Profbud. Warto nadmienić, iż nie był to konkurs ofert, a spółka jako jedyna zdecydowała się na przystąpienie do projektu – pozostałe podmioty po analizie i oględzinach budynku rezygnowały z chęci ukończenia



inwestycji. Głównym założeniem wejścia przedsiębiorstwa w projekt była chęć wywarcia wpływu na środowisko deweloperskie, pomoc nabywcom układowym, a także chęć sprawdzenia własnych możliwości na wielu płaszczyznach odbudowlanej, posprzedażowej, w tak nietatnym i wymagającym temacie – w historii firmy była to pierwsza inwestycja o takim charakterze. Profbud musiał spełnić wiele kryteriów oraz złożyć liczne deklaracje przed sądem, aby móc zrealizować osiedle. Deklaracje dotyczyły m.in. posiadania odpowiednich zasobów ludzkich, finansowych oraz organizacyjnych do ukończenia projektu w warunkach wynikających z układu. Procedury formalne oraz prawne trwały więc kilka lat. Począwszy od 2017 roku, kiedy to Włodarzewska S.A. ogłosiła upadłość, do początku 2020 roku, w którym układ prawomocnie wszedł w życie. W tym czasie firma musiała współpracować z licznym gronem osób, m.in. mecenas Moniką Grabowską-Dziadą, pomysłodawczynią i autorką układu, syndykiem, adwokatem



Krzysztofem Gołębiem, Panem Jackiem Skorupką Przewodniczącym Stowarzyszenia Mieszkańców, a także Panem Michałem Abramczykiem z Abramczyk Partners S.A., współpracującym z Grupą Profbud w zakresie strukturyzowania transakcji i nabycia nieruchomości w sądowym postępowaniu układowym. Według stanu zastanego przez syndyka procent wykonanych prac przez ówczesnego inwestora wynosił odpowiednio 83,4% dla etapu I, 27% dla etapu II oraz 11,9% dla etapu III, czyli około 50% zaawansowania budowy całej inwestycji. Wznówione działania rozpoczęły się zatem od kwestii porządkowych – odpompowania ponad 1000 m³ wody z garażu, usunięcia pozostałości materiałów nienadających się do

użytku, wykonania nowych zabezpieczeń, ekspertyzy stanu konstrukcji, inwentaryzacji geodezyjnej i geotechnicznej, a także znalezienia odpowiednich i zaufanych podwykonawców, którzy podejmą się pracy na obcym projekcie. Generalnym Wykonawcą całego projektu był Mał-bud-1 – firma ściśle współpracująca ze spółką.

Powyższym kwestiom towarzyszyły liczne wyzwania projektowe, budowlane i okolicznościowe. Zgodnie z zapisami układu termin zakończenia budowy wynosił 20 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót budowlanych. Nowy inwestor musiał więc dochować terminu realizacji osiedla w ramach całego etapu w I kwartale 2022 roku. Do tego dochodziły także wyzwania transportowe materiałów krętą drogą osiedlową, przebudowa pół kilometrowej drogi dojazdowej z zachowaniem ruchu pieszo-jezdnego oraz całkowita zmiana elewacji i metamorfoza budynku.

Z analizy danych sprzedażowych wynika, iż na 297 wszystkich lokali z układu finalnie skorzystało 124 nabywców. W związku z tym firma musiała znaleźć 173 nowych Klientów, którzy zaufają nowemu deweloperowi i powierzą mu wybudowanie ich wymarzonego mieszkania. Działania sprzedażowo-marketingowe skupiały się więc na odczarowaniu inwestycji, która po rebrandingu i odświeżeniu logotypu otrzymała nazwę „Zakątek Cybisa by Profbud”. Działania marketingowe rozpoczęły się w czerwcu 2020 roku i trwały do maja br. W tym czasie firma zrealizowała liczne kampanie online’owe, offline’owe, a także działania wspierające, w tym akcje dla sąsiadów oraz akcje specjalne dla Klientów. Wewnętrzny dział Marketingu i PR pozyskał w omawianym terminie również ponad 1000 wzmianek w mediach, dzięki którym projekt stał się rozpoznawalny i właściwie utożsamiany z firmą Profbud. Początki działań komunikacyjnych nie należały więc do najłatwiejszych, jednak mnogość i systematyczność prac na wielu płaszczyznach sprawiły, iż w chwili obecnej inwestycja jest już sprzedana w niemal 100%.

Podsumowując, osiedle, które przez wielu zostało spisane na straty, dzięki firmie Profbud otrzymało drugie życie i dziś dumnie błyszczy w sercu zielonego Ursynowa. Ze śmiałością i dozą optymizmu po czasie, który minął możemy zadeklarować ponowną chęć realizacji projektu, pomimo wielu wyzwań. Na żadnym etapie prac nie poddaliśmy się wiedząc ile osób pokłada w nas nadzieję – nadzieję na odzyskanie mieszkania oraz utraconych oszczędności. Przyszli mieszkańcy obdarzyli firmę ogromnym zaufaniem, którego jako przedsiębiorstwo nie mogliśmy stracić.

Odbiory mieszkań na osiedlu prowadzone były od marca 2022 roku, a więc przy zachowaniu obiecanych terminów. Klienci układowi mieli również pierwszeństwo w rezerwacji terminów spotkań, w celu przekazania kluczy do lokali. Odbiory zakończyły się w III kw. 2022 r.

VI. GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA ISTOTNE DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1) 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, uległa 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 podnosi też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabia złotego, podnosząc inflację.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

2) RYZYKO ZWIĄZANE Z EPIDEMIĄ KORONAWIRUSA

Wybuch pandemii koronawirusa COVID-19 w pierwszym kwartale 2020 r. doprowadził do bardzo silnego spowolnienia gospodarczego i stawiał pod znakiem zapytania przyszłość większości branż gospodarczych w Polsce. Negatywne skutki były odczuwalne również w przypadku deweloperów mieszkaniowych – wiele firm czasowo zamknęło swoje biura sprzedaży, a liczba sprzedanych mieszkań w kwietniu i maju 2020 r. drastycznie spadła. Z czasem okazało się, że akurat ta branża bardzo dobrze poradziła sobie w pandemii i

większość deweloperów mieszkaniowych wróciła do wyników generowanych w 2019 r., zarówno pod kątem osiągniętych cen jak i wolumenów sprzedaży. 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.

3) 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. Ewoluuje 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. 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 Spółkę może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągane 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, Spółka 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.

4) 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. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej Klientów, co przekłada się na spadek popytu na lokale Grupy. 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. Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpłynąć będzie drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Wysokość stawki WIBOR3M oraz WIBOR6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wynosi obecnie do 7% wobec 0,25% w II kwartale 2020 r. Dodatkowo, zgodnie z najnowszą rekomendacją KNF banki, obliczając zdolność kredytobiorców, musiały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

5) 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 osiąganych 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. lub sytuacja odwrotna kiedy to skonsolidowany przychód wzrósł w roku 2020 do 173,1mln w stosunku do przychodu roku 2019 60,07mln.

6) RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Spółki z Grupy część swojej działalności finansują przy pomocy zewnętrznych, długoterminowych kredytów i pożyczek złotych o zmiennej stopie procentowej. Z tego względu jest ona eksponowana na ryzyko wzrostu stóp procentowych prowadzące do zwiększenia kosztów finansowych działalności spółek z Grupy. Zmiany wskaźnika WIBOR których Spółka nie jest w stanie przewidzieć może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

7) 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

Cześć Klientów nabywających lokale w spółkach z Grupy finansuje zakup z kredytów hipotecznych. W skrajnych przypadkach podwyżka stóp procentowych doprowadza do utraty zdolności spłat kredytów przez nabywców i w konsekwencji może doprowadzić do nadpodaży na wtórnym rynku mieszkań. Z tego względu potencjalny wzrost poziomu stóp procentowych mógłby negatywnie wpłynąć na koniunkturę na rynku mieszkaniowym.

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

8) 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:

- osobowymi: niedobór pracowników, nieszczęśliwe, wypadki na budowie,
- technicznymi: niedobór materiałów budowlanych lub niezabezpieczenie sprzętu budowlanego niezbędnego do wykonania prac, wadliwa realizacja zlecenia, nieznajomość 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. Spółka 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.

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

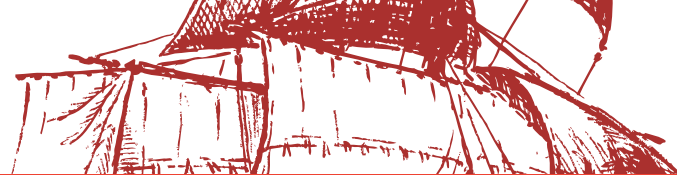
Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie 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 repriwatyzacyjnych 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 Spółce lub spółkom z Grupy Kapitałowej nie zostaną w przyszłości wniesione roszczenia repriwatyzacyjne. 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.

10) 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 lub w formie wybudowanych lokali. 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.



11) RYZYKO ZWIĄZANE Z ZASTOSOWANIEM NIEWŁAŚCIWEJ TECHNOLOGII BUDOWLANEJ

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 lub w formie wybudowanych lokali. 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.

12) 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 Spółki.

13) 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 załamań 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 Spółki.

Do czasu sporządzenia niniejszego dokumentu generalnym wykonawcą wszystkich inwestycji realizowanych przez spółki z Grupy Profbud była spółka Mał-Bud-1. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Pan Paweł Malinowski (Prezes Zarządu Spółki) jest głównym udziałowcem komandytariusza spółki Mał-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 Mał-Bud-1.

14) 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 ciążących 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

renegocjacji 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 Spółki. Spółka nie prowadzi bezpośrednio prac budowlanych na realizowanych inwestycjach poprzez własnych pracowników co znacząco ogranicza ryzyko związane z wzrostem kosztów pracy.

15) RYZYKO TECHNICZNE

W przypadku istotnego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów wynajmu sprzętu budowlanego firmy budowlane będą zmuszone przerzucić 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 Spółki. 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.

16) RYZYKO NIEWYPŁACALNOŚCI WYKONAWCY W TRAKCIE REALIZACJI KONTRAKTU

Spółki z Grupy 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.

17) 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.



18) RYZYKO UZALEŻNIENIA OD DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

W zawiązku 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

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

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

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

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 nieuzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania.

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 przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego pogłębionych analiz rynkowych oraz weryfikacji atrybutów nieruchomości będzie generować dodatkowe koszty ponoszone we wstępnych fazach projektów.

podpisane przedwstępne umowy sprzedaży. W pewnych okolicznościach deweloper może zostać zmuszony do rekompensowania 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 Spółki.

zaprzestanie 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 współzycia społecznego. Spółki z Grupy ograniczają ryzyko w tym zakresie poprzez stosowanie się do zaleceń organów do spraw ochrony konkurencji i konsumentów, czego potwierdzeniem jest między

22) 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

23) RYZYKO ZWIĄZANE Z POZYSKIWIANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH DŁUŻNYCH

Zuwagą w 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 Spółki. 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 osiąganych 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.

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.

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 w zdecydowanej większości przypadków przed powstaniem bezpośredniego ryzyka konieczności zagwarantowania środków płynnych za zapłatę tego rodzaju nieplanowanych zobowiązań. Spółki z Grupy ograniczyły wyżej wymienione ryzyko poprzez niezwykle wnikliwe analizowanie zapisów w umowach, które generalni wykonawcy zawierają ze swoimi podwykonawcami.

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 lub w formie gotowych lokali po zakończeniu ich budowy. 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. Fakt braku możliwości pozyskania kredytu budowlanego dla inwestycji realizowanych we współpracy z kontrahentami zewnętrznymi generuje ryzyko problemów płynnościowych w przypadku wolniejszego tempa sprzedaży lokali, a co za tym idzie wolniejszego tempa otrzymywania zaliczek od klientów przez Grupę.

24) 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 ponosić 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 wyrzucić istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Spółki 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).

25) RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTNIENIEM POWIĄZAŃ RODZINNYCH POMIĘDZY CZŁONKAMI ORGANÓW SPÓŁKI

Prezes Zarządu Spółki Pan Paweł Malinowski jest mężem Pani Beaty Malinowskiej – Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółki. Z uwagi na funkcję Rady Nadzorczej, polegającą na stałym nadzorze nad działalnością spółki i jej przedsiębiorstwa we wszystkich dziedzinach pożądanę 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 Spółki może wpływać negatywnie na swobodę i niezależność w

podejmowaniu decyzji przez Panią Beatę Malinowską. W ocenie Spółki 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 Spółki w sposób zgodny z KSH i interesami udziałowców.

26) RYZYKO ZWIĄZANE Z NASILANIEM SIĘ KONKURENCJI

Grupa prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Holandii czy krajów skandynawskich. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych. Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągnięte przez

niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników. Grupa dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie Spółka na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

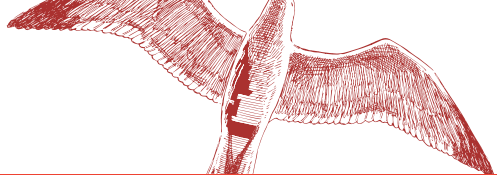
W związku z faktem, iż Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, Spółka nie ma możliwości korzystania z uproszczeń w zakresie wyceny instrumentów finansowych w oparciu o art. 28 b Ustawy o Rachunkowości oraz nie korzysta z uproszczenia przy tworzeniu aktywa i rezerwy na podatek odroczony art. 37 pkt 10.

W związku z powyższym Spółka podjęła uchwałę o zmianie Polityki Rachunkowości ze skutkiem od 1 stycznia 2022 roku.

Poniżej Spółka prezentuje dane uwzględniające przekształcone dane porównawcze.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Nazwa pozycji	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	Przekształcone dane 01.01.2021 - 31.12.2021
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł
B. Koszty działalności operacyjnej	707 861,39 zł	1 167 736,62 zł	1 167 736,62 zł
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-677 861,39 zł	-1 137 736,62 zł	-1 137 736,62 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	45 645,09 zł	32 712,72 zł	32 712,72 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	50 844,79 zł	41 880,19 zł	41 880,19 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-683 061,09 zł	-1 146 904,09 zł	-1 146 904,09 zł
G. Przychody finansowe	5 028 490,71 zł	7 335 558,66 zł	7 250 986,26 zł
H. Koszty finansowe	13 528 459,46 zł	3 491 280,69 zł	7 018 645,29 zł
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-9 183 029,84 zł	2 697 373,88 zł	-914 563,12 zł
J. Podatek dochodowy	5 497 116,79 zł	5 801 437,00 zł	5 905 194,56 zł
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-14 680 146,63 zł	-3 104 063,12 zł	-6 819 757,68 zł

BILANS			
Nazwa pozycji	31.12.2022	31.12.2021	Przekształcone dane 31.12.2021
AKTYWA			
A. Aktywa trwałe	217 122 202,43 zł	227 826 338,88 zł	224 252 725,14 zł
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
III. Należności długoterminowe	90 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	208 242 714,32 zł	219 140 746,19 zł	214 860 348,66 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 210 520,53 zł	0,00 zł	706 783,79 zł
B. Aktywa obrotowe	6 578 967,58 zł	8 685 592,69 zł	8 685 592,69 zł
I. Zapasy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
II. Należności krótkoterminowe	105 979,42 zł	121 639,12 zł	121 639,12 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	5 962 387,01 zł	8 561 865,20 zł	8 561 865,20 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	510 601,15 zł	2 088,37 zł	2 088,37 zł
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
D. Udziały (akcje) własne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
PASywa			
A. Kapitał (fundusz) własny	111 998 697,72 zł	130 385 916,97 zł	126 189 796,84 zł
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	514 681,18 zł	514 681,18 zł	514 681,18 zł
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	139 633 609,00 zł	139 633 609,00 zł	139 633 609,00 zł
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-13 469 445,83 zł	-6 658 310,09 zł	-7 138 735,66 zł
VI. Zysk (strata) netto	-14 680 146,63 zł	-3 104 063,12 zł	-6 819 757,68 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	105 123 504,71 zł	97 440 421,91 zł	98 062 928,30 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	1 964 838,37 zł	29 000,00 zł	1 430 389,13 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	68 780 275,16 zł	37 044 209,62 zł	36 265 326,88 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	34 378 391,18 zł	60 367 212,29 zł	60 367 212,29 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł



OPIS WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH

Aktywa trwałe stanowią około 96,97 % aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe stanowią około 3,03 % aktywów ogółem.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. kapitały własne przyjęły wartość dodatnią.

Stan należności na dzień 31 grudnia 2022 r. wykazuje wartość: 195 979,42 zł.
Kwota 105 979,42 zł stanowi należności krótkoterminowe.

Wartość środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 5 228 919,22 zł, co stanowiło ok. 2,41 % łącznych aktywów.

Zobowiązania i rezerwy na dzień 31 grudnia 2022 r. ukształtowały się na poziomie 105 123 504,71 zł, z czego zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 68 780 275,16 zł, natomiast krótkoterminowe kwotę 34 378 391,18 zł. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią około 48,42 % 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 PRZEPŁYWÓW I WSKAŹNIKI FINANSOWE

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA			
Nazwa pozycji	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021	Przekształcone dane 01.01.2021 – 31.12.2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) netto	-14 680 146,63 zł	-3 104 063,12 zł	-6 819 757,68 zł
II. Korekty razem	5 547 308,15 zł	-4 021 760,43 zł	-306 065,87 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-9 132 838,48 zł	-7 125 823,55 zł	-7 125 823,55 zł
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	19 260 780,49 zł	13 845 079,36 zł	13 845 079,36 zł
II. Wydatki	10 472 930,90 zł	9 049 579,00 zł	9 049 579,00 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	8 787 849,59 zł	4 795 500,36 zł	4 795 500,36 zł
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	37 907 270,00 zł	22 203 956,22 zł	22 203 956,22 zł
II. Wydatki	40 585 043,19 zł	14 696 210,35 zł	14 696 210,35 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 677 773,19 zł	7 507 745,87 zł	7 507 745,87 zł
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	-3 022 762,08 zł	5 177 422,68 zł	5 177 422,68 zł
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-3 022 762,08 zł	5 177 422,68 zł	5 177 422,68 zł
F. Środki pieniężne na początek okresu	8 251 681,30 zł	3 074 258,62 zł	3 074 258,62 zł
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	5 228 919,22 zł	8 251 681,30 zł	8 251 681,30 zł

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźniki zadłużenia umożliwiają ocenę polityki finansowej Spółki. Analiza zadłużenia pozwala sprawdzić, jaki udział w źródłach finansowania działalności Spółki mają zobowiązania. Analiza zadłużenia stanowi uzupełnienie analizy płynności finansowej Spółki, pomaga Spółce na świadome i trafne podejmowanie decyzji biznesowych.

1. WSKAŹNIK OGÓLNEGO ZADŁUŻENIA - obrazuje stosunek kapitału obcego do aktywów. Daje on ogólną wiedzę na temat źródeł finansowania majątku firmy.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 0,43 na dzień 31.12.2021, natomiast na dzień 31.12.2022 wyniósł 0,48.

Wzrost poziomu wskaźnika zadłużenia ogólnego w roku 2022 jest wynikiem wzrostu zobowiązań finansowych (m.in. w roku 2022 Spółka wyemitowała obligacje serii J oraz K na łączną wartość 35MLN PLN) oraz wynikiem ujęcia w kapitałach własnych straty netto za rok bieżący.

2. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁU WŁASNEGO - informuje ile razy kapitał własny Spółki przewyższa całkowite zobowiązania. Pokazuje udział kapitału obcego w źródłach finansowania zobowiązań.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł po przekształceniu danych na dzień 31.12.2021 0,76, natomiast na dzień 31.12.2022 wyniósł 0,91.

Główny wpływ na wzrost wskaźnika zadłużenia kapitału w roku 2022 ma wzrost wartości zobowiązań finansowych (między innymi o nowo wyemitowane Obligacje) oraz spadek kapitału własnego, w związku z ujęciem straty netto za rok bieżący.

3. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI BIEŻĄCEJ - informuje o zdolności Spółki do wywiązywania się z bieżących zobowiązań, gdyż wskazuje na to, w jakim stopniu majątek obrotowy może pokryć bieżące zobowiązania.

Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 0,14 na dzień 31.12.2021, natomiast na dzień 31.12.2022 wyniósł 0,19.

Wartość wskaźnik wynika z petnionej roli w Grupie Kapitałowej (spółka holdingowa). Na płynność spółki holdingowej mają wpływ środki pozyskiwane ze spółek zależnych w Grupie, realizujących inwestycje deweloperskie.

4. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI PRZYŚPIESZONEJ - wskaźnik płynności przyśpieszonej, określa, ile razy aktywa bieżące o wysokim stopniu płynności, będące w dyspozycji przedsiębiorstwa, pokrywają jego bieżące zobowiązania wobec osób trzecich. Wskaźnik ten jest wobec wskaźnika CR skorygowany o zapasy.

Wskaźnik przyśpieszonej płynności wyniósł 0,14 na dzień 31.12.2021, natomiast na dzień 31.12.2022 wyniósł 0,19.

Spółka holdingowa jest spółką pasywną. Środki finansowe pozyskuje ze swoich spółek zależnych, które prowadzą działalność operacyjną.



POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE

Spółka na dzień bilansowy jest Emitentem następujących serii obligacji:

- seria B w wysokości 22 100 000,00 złotych z terminem wykupu na dzień 17 marca 2026 roku (obligacje podporządkowane wobec obligacji serii I,J,K oraz L);
- seria I w wysokości 11 000 000,00 złotych z terminem wykupu na dzień 3 września 2024 roku
- seria J w wysokości 23 000 000,00 złotych z terminem wykupu na dzień 10 lutego 2025 roku
- seria K w wysokości 12 000 000,00 złotych z terminem wykupu na dzień 12 lipca 2025 roku

Suma zobowiązań długoterminowych z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi 64 624 360,38 zł.

Suma zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi 11 101 916,44 zł.

Spółka nie posiada zaciągniętych kredytów bankowych.
Spółka posiada zaciągniętą pożyczkę od Pana Pawła Malinowskiego w wysokości kapitału w kwocie 4.090.000,00 zł.

Spółka w swoich aktywach posiada należności,które stanowią pożyczki udzielone do spółek z Grupy Kapitałowej, które zostały udzielone na warunkach rynkowych.

EMISJA OBLIGACJI SERII L (PO OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM)

Zarząd Spółki, w związku z przeprowadzaną na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 23 lutego 2023 roku emisją obligacji zwykłych serii L, w dniu 16 marca 2023 roku dokonał przydziału 12.000 (słownie: dwunastu tysięcy) obligacji na okaziciela serii L, które w dniu 20 marca 2023 roku 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.

Emitent w maju 2023 roku złożył wniosek o wprowadzenie obligacji serii L do alternatywnego systemu obrotu na Catalystr.

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

W dniu 16 marca 2023 roku Spółka dokonała przydziału 12.000 (słownie: dwanaście tysięcy) obligacji na okaziciela serii L, które w dniu 20 marca 2023 roku 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.

W dniu 4 kwietnia 2023 roku zostały dokonane zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki tj. Pan Paweł Motyl przestał pełnić funkcję Członka Rady Nadzorczej, zaś Pan Piotr Skwara został powołany do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki.

Z uwagi na konflikt zbrojny na terenie Ukrainy oraz aktualną sytuację gospodarczą Spółka na potencjalny wpływ występujących zdarzeń na działalność prowadzoną przez Spółkę. Mając na uwadze nadzwyczajny charakter obecnej sytuacji trudno przewidzieć w jakim stopniu obecna sytuacja może wpłynąć na wynik finansowy Spółki. Grupa nieprzerwanie kontynuuje swoją działalność deweloperską. Ewentualny wpływ ww. czynników zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i rocznym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

X. PRZEWIDYWANE PLANY ROZWOJU SPÓŁKI W 2023 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 2023 roku 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 2023 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 przyjętą strategią rozwoju Grupy na kolejne lata Zarząd przewiduje, że sytuacja finansowa Spółki będzie systematycznie się poprawiać, z zastrzeżeniem braku możliwości dokonania obiektywnej oceny skutków konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy oraz jego wpływu na sytuację gospodarczą w kraju.

Warszawa, 25 maja 2023 r.

miejsce i data

Paweł Malinowski - Prezes Zarządu Spółki