



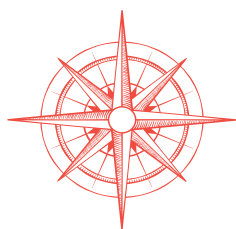
**PROFBUD**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ INFINITY**

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

## SPIS TREŚCI

I.	Charakterystyka Grupy	4
II.	Misja, Wizja, Wartości	6
III.	Informacje o działalności Grupy	8
IV.	Inwestycje w realizacji	10
V.	Inwestycja zrealizowana	14
VI.	Główne czynniki ryzyka i zagrożenia istotne dla działalności Grupy	16
VII.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej	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 Grupy Kapitałowej	26
X.	Przewidywane plany rozwoju Grupy Kapitałowej w 2023 r.	26



# I. CHARAKTERYSTYKA GRUPY

Dla roku 2022

## 1. INFORMACJE O JEDNOSTCE

<b>Spółka dominująca</b>	Infinity S.A.
<b>Oznaczenie formy prawnej</b>	Spółka Akcyjna
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa
<b>NIP</b>	7010419230
<b>REGON</b>	147183067
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Data rejestracji</b>	07 kwietnia 2014 roku
<b>Numer KRS</b>	0000505049
<b>Kapitał zakładowy</b>	514 681,18 zł
<b>Czas trwania</b>	nieograniczony

Zawarte w treści niniejszego Sprawozdania określenia: „Spółka” lub „jednostka dominująca” odnoszą się do Infinity Spółki Akcyjnej, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa” lub „Profbud” odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Infinity Spółka Akcyjna oraz podmioty podlegające konsolidacji, dla których stosuje się określenia: „jednostka zależna”, „spółka operacyjna”.

## 2. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi inwestycjami budowlanymi. Inwestycje Grupy Kapitałowej realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych. Specjalizacją Grupy Kapitałowej jest realizacja inwestycji mieszkaniowych o podwyższonym standardzie oraz realizacja inwestycji komercyjnych (inwestycje biurowe). Infinity Spółka Akcyjna pełni w Grupie Kapitałowej rolę spółki holdingowej, która bezpośrednio lub poprzez spółki operacyjne zapewnia obsługę finansową, organizacyjną, prawną i techniczną realizowanych przez Grupę Inwestycji.

Grupa Kapitałowa realizuje inwestycje w oparciu o pogłębioną analizę lokalizacji, w szczególności pod kątem atrakcyjności oraz zasadności inwestycyjnej realizowanych projektów deweloperskich w danych lokalizacjach. Grupa uwzględnia aktualne rozwiązania technologiczne w ramach realizowanych inwestycji budowlanych. Spółka systematycznie poprawia swoje wyniki sprzedaży oraz zwiększa udział rynkowy.

Spółki operacyjne - bezpośrednio lub poprzez wykorzystanie zasobów w innych spółkach operacyjnych - prowadzą nadzór nad przygotowaniem oraz realizacją inwestycji budowlanych. Inwestycje realizowane są również przy udziale podmiotów zewnętrznych - w tym w szczególności w zakresie wyspecjalizowanych firm pełniących usługi w formie generalnego wykonawstwa oraz podwykonawstwa (małe i średnie firmy budowlane) o sprawdzonym ratingu i doświadczeniu.

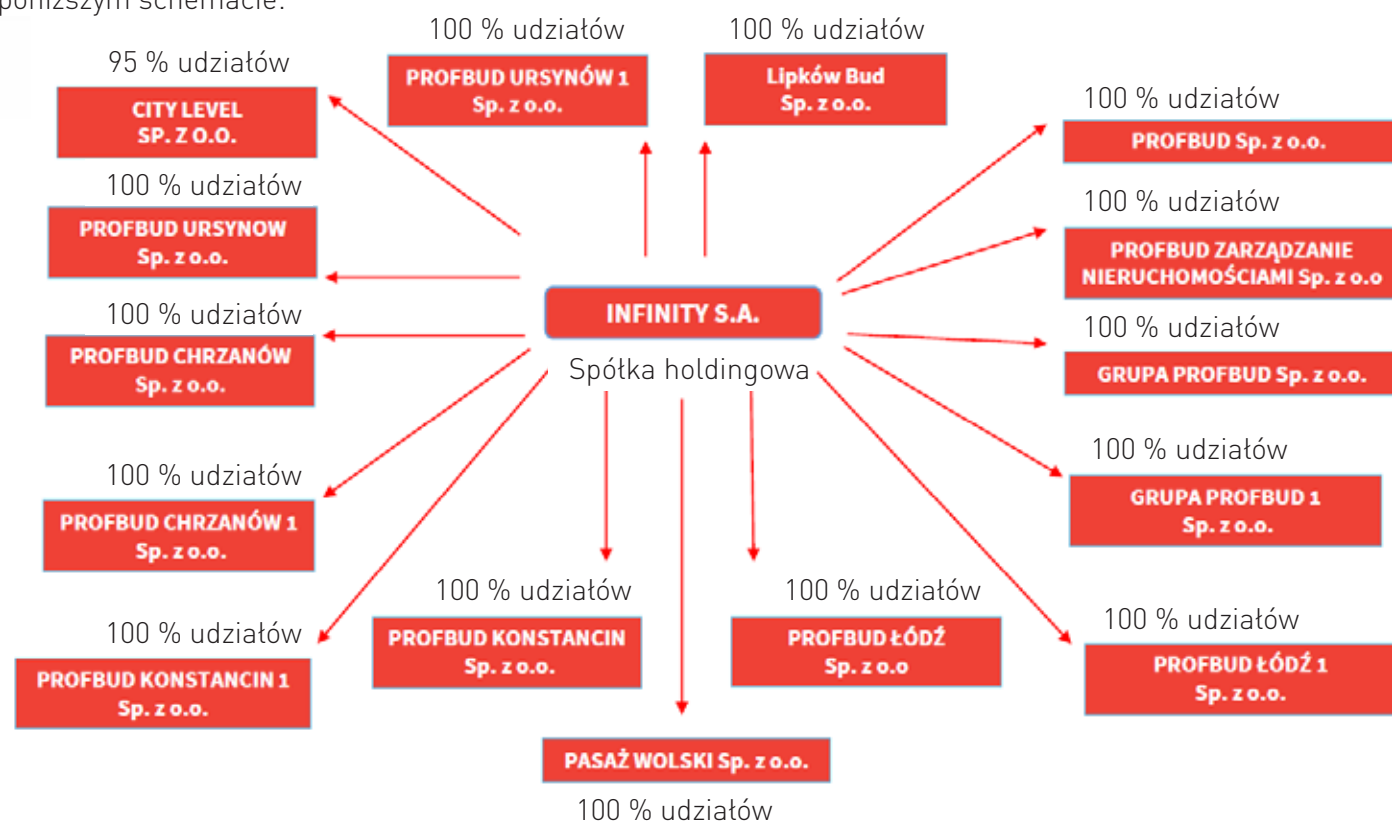


### 3. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I KAPITAŁOWE

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2022 r. wchodziła jednostka dominująca Infinity Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505049) oraz następujące spółki zależne:

- 1) Grupa Profbud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000906694);
- 2) Profbud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000900959);
- 3) Profbud Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000897829);
- 4) Profbud Konstancin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000903060);
- 5) Profbud Chrzanów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000903758);
- 6) City Level spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000663446);
- 7) Profbud Ursynów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000513005);
- 8) Profbud 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000572088);
- 9) Grupa Profbud 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000572157);
- 10) Profbud Łódź 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000681124);
- 11) Profbud Konstancin 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000797192);
- 12) Profbud Chrzanów 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000785095);
- 13) Profbud Ursynów 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000486252);
- 14) Lipków Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000886564);
- 15) Pasaż Wolski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0001010174)

Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiono na poniższym schemacie:



### 4. ZARZĄD SPÓŁKI

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2022 r.:

- I. Pan Paweł Malinowski – Prezes Zarządu

W trakcie roku nie zaszły zmiany w Zarządzie Spółki.

### 5. 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 Wszotek – Członek Rady Nadzorczej,
- III. Pan Paweł Motyl – Członek Rady Nadzorczej.

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

### 6. POSIADANE ODDZIAŁY I ICH SIEDZIBY

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

### 7. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

Do dnia bilansowego Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych.

### 8. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

### 9. 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

### 10. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI

1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

## 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 GRUPY

## 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. 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.



## OSIEDLE PRIMO NOWE CENTRUM (ETAP IV)

Status: w trakcie realizacji  
Lokalizacja: Łódź, Śródmieście  
Liczba lokali mieszkalnych: 326  
PUM lokali mieszkalnych: m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy: 53 600 m<sup>2</sup>

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 kwiatkach możemy znaleźć tu również liczne kompleksy ze złożami wód leczniczych w otoczeniu pachnących lasów sosnowych.



# V. INWESTYCJA ZEREALIZOWANA

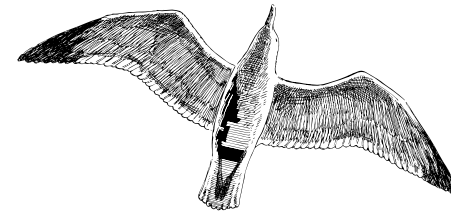
## INWESTYCJA SPISANA NA STRATY – HISTORIA ZAKĄTKA CYBISA W WARSZAWIE

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 od budowlanej, posprzedażowej, w tak nietatwym 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. Wznowione działania rozpoczęły się zatem od kwestii porządkowych – odpompowania ponad 1000 m<sup>3</sup> 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 GRUPY

### 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 EPIDEMIA KOROAWIRUSA

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 spoteczne 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 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. 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 ekspozycja 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.

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.

## 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

mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Grupa nabywając 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, nieznanostwo 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 dążenia 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 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 Spółce lub spółkom z Grupy 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.

## 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 do 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 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 Spółki.

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

## 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 NIETYTUŁACI 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

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.

## 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 przed 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 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.

## 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

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 uchybiają 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

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 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: niewyptacalność 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 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.

## 23) RYZYKO ZWIĄZANE Z POZYSKIWIANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH DŁUŻNYCH

Zuwaga 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 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.

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 wptat 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 pożądanym 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.

## 27) RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI INWESTYCJI NIERUCHOMOŚCIOWYCH

Ograniczenie efektywnego popytu na mieszkania i innych nieruchomości rynku pierwotnego wynikające z współdziałania wielu opisanych powyżej czynników zewnętrznych oraz niektórych czynników endogenicznych związanych z charakterystyką prowadzonych procesów inwestycyjnych może zmniejszać płynność niektórych realizowanych inwestycji nieruchomościowych lub wpływać na konieczność obniżania finalnej ceny oferowanych produktów w celu utrzymania zakładanego tempa sprzedaży mieszkań oraz założonego harmonogramu

finansowego wpływów dewelopera skorelowanego z projekcją koniecznych wydatków. W sensie kasowym może to prowadzić do perturbacji struktury finansowania obrotowego inwestycji, konieczności zwiększania poziomu finansowania zewnętrznego oraz wzrostu kosztów finansowych projektu, a w znaczeniu memoriałowym może obniżać poziom marży brutto i odsuwać w czasie zaistnienie dodatnich wyników memoriałowych spółek z Grupy generowanych przez dane przedsięwzięcie inwestycyjne.

## VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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 odroczone 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.

Nazwa pozycji	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		
	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:	234 795 718,49 zł	245 830 212,79 zł	245 830 212,79 zł
B. Koszty działalności operacyjnej	184 481 798,22 zł	208 489 653,43 zł	208 489 653,43 zł
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	50 313 920,27 zł	37 340 559,36 zł	37 340 559,36 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	24 693 202,90 zł	16 357 945,16 zł	16 357 945,16 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	5 026 806,25 zł	3 903 269,39 zł	3 903 269,39 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	69 980 316,92 zł	49 795 235,13 zł	49 795 235,13 zł
G. Przychody finansowe	419 882,72 zł	500 972,28 zł	500 972,28 zł
H. Koszty finansowe	10 221 887,17 zł	6 267 305,20 zł	9 794 669,80 zł
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)	60 178 312,47 zł	44 028 902,21 zł	40 501 537,61 zł
K. Odpis wartości firmy	5 253 741,78 zł	5 138 398,60 zł	5 138 398,60 zł
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+M)	54 924 570,69 zł	38 890 503,61 zł	35 363 139,01 zł
O. Podatek dochodowy	7 314 142,15 zł	7 488 040,02 zł	8 485 076,58 zł
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
R. Zyski (straty) mniejszości	1 285 123,11 zł	599 411,86 zł	599 411,86 zł
S. Zysk (strata) netto (N-O-P-R)	46 325 305,43 zł	30 803 051,73 zł	26 278 650,57 zł



SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY KAPITAŁOWEJ			
Nazwa pozycji	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	Przekształcone dane 31 grudnia 2021
<b>AKTYWA</b>	<b>564 923 192,70 zł</b>	<b>614 292 951,20 zł</b>	<b>614 999 734,99 zł</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>352 277 556,97 zł</b>	<b>328 133 238,89 zł</b>	<b>328 840 022,68 zł</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	82 568 734,29 zł	78 589 478,19 zł	78 589 478,19 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	52 446 030,96 zł	18 378 844,11 zł	18 378 844,11 zł
III. Należności długoterminowe	725 097,63 zł	68 160,40 zł	68 160,40 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	212 408 109,59 zł	227 273 155,18 zł	227 273 155,18 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 129 584,50 zł	3 823 601,01 zł	4 530 384,80 zł
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>212 645 635,73 zł</b>	<b>286 159 712,31 zł</b>	<b>286 159 712,31 zł</b>
I. Zapasy	176 068 782,54 zł	227 848 357,96 zł	227 848 357,96 zł
II. Należności krótkoterminowe	11 091 149,14 zł	20 262 726,13 zł	20 262 726,13 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	18 598 777,42 zł	37 111 215,03 zł	37 111 215,03 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 886 926,63 zł	937 413,19 zł	937 413,19 zł
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00 zł</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>0,00 zł</b>

PASYWA			
Nazwa pozycji	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	Przekształcone dane 31 grudnia 2021
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>284 495 121,94 zł</b>	<b>262 976 122,05 zł</b>	<b>255 857 692,58 zł</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	514 681,18 zł	514 681,18 zł	514 681,18 zł
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	289 052 014,92 zł	263 981 547,37 zł	263 981 547,37 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	-51 396 879,59 zł	-32 323 158,23 zł	-34 917 186,54 zł
VI. Zysk (strata) netto	46 325 305,43 zł	30 803 051,73 zł	26 278 650,57 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
<b>B. Kapitały mniejszości</b>	<b>4 115 169,85 zł</b>	<b>2 793 083,31 zł</b>	<b>2 793 083,31 zł</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>276 312 900,91 zł</b>	<b>348 523 745,83 zł</b>	<b>356 348 959,09 zł</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	12 038 393,53 zł	1 828 509,90 zł	10 432 605,90 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	165 810 257,90 zł	120 422 181,34 zł	119 643 298,60 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	98 219 937,58 zł	221 324 448,28 zł	221 324 448,28 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	244 311,90 zł	4 948 606,31 zł	4 948 606,31 zł

## OPIS WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH

Aktywa trwałe stanowią około **62,36 %** aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe stanowią około **37,64 %** aktywów ogółem.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. kapitały własne przyjęły **wartość dodatnią** i wynosiły **284 495 121,94 zł**.

Stan należności na dzień 31 grudnia 2022 r. wykazuje wartość: **11 816 246,77 zł**. Kwotę tę stanowią należności krótkoterminowe w kwocie **11 091 149,14 zł** oraz należności długoterminowe w kwocie **725 097,63 zł**.

Wartość środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła **15 007 851,21 zł**, co stanowiło ok. **2,66 %** łącznych aktywów. Zobowiązania i rezerwy na dzień 31 grudnia 2022 r. ukształtowały się na poziomie **276 312 900,91 zł**, z czego zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę **165 810 257,90 zł**, natomiast krótkoterminowe – kwotę **98 219 937,58 zł**. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią około **48,91 %** pasywów ogółem.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występuje zagrożenie utraty zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Grupa posiada pokrycie finansowe na spłaty zadłużenia zgodnie z harmonogramami.

## RACHUNEK PRZEPLYWÓW I WSKAŹNIKI FINANSOWE

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW 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
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
I. Zysk (strata) netto	46 325 305,43 zł	30 803 051,73 zł	26 278 650,57 zł
II. Korekty razem	-78 137 478,37 zł	19 168 432,07 zł	23 692 833,23 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-31 812 172,94 zł	49 971 483,80 zł	49 971 483,80 zł
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
I. Wpływy	1 635 426,60 zł	1 824 241,60 zł	1 824 241,60 zł
II. Wydatki	21 571 689,83 zł	22 059 491,89 zł	22 059 491,89 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-19 936 263,23 zł	-20 235 250,29 zł	-20 235 250,29 zł
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
I. Wpływy	58 089 181,00 zł	35 958 451,20 zł	35 958 451,20 zł
II. Wydatki	25 945 048,04 zł	48 995 518,83 zł	48 995 518,83 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	32 144 132,96 zł	-13 037 067,63 zł	-13 037 067,63 zł
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>-19 604 303,21 zł</b>	<b>16 699 165,88 zł</b>	<b>16 699 165,88 zł</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-19 604 303,21 zł</b>	<b>16 699 165,88 zł</b>	<b>16 699 165,88 zł</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>34 612 154,42 zł</b>	<b>17 912 988,54 zł</b>	<b>17 912 988,54 zł</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>15 007 851,21 zł</b>	<b>34 612 154,42 zł</b>	<b>34 612 154,42 zł</b>

## WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

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

**1. WSKAŹNIK OGÓLNEGO ZADUŻENIA - rozumiany jako relacja kapitału obcego (z wyłączeniem rezerw na zobowiązania) do sumy aktywów na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniósł 0,47 (w poprzednim okresie sprawozdawczym tj. na dzień 31 grudnia 2021 roku wskaźnik ten wyniósł 0,56).**

Spadek wskaźnika w bieżącym okresie sprawozdawczym wynika w głównej mierze z rozliczenia w Wyniku Finansowym zrealizowanych inwestycji (wzrost kapitału własnego) oraz tym samym spadek zaliczek otrzymanych od klientów.

**2. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁU WŁASNEGO - obrazuje udział kapitału obcego (z wyłączeniem rezerw na zobowiązania) w kapitale własnym (skorygowanym o rezerwy). Po przekształceniu danych na dzień 31 grudnia 2021 roku wskaźnik ten wyniósł 1,299, natomiast na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 0,891.**

Główny wpływ na spadek wskaźnika w 2022 r. miał wzrost kapitałów własnych oraz spadek kapitałów obcych (związany ze spadkiem zaliczek od klientów).

**3. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI BIEŻĄCEJ - obrazuje stosunek aktywów bieżących (obrotowych) do pasywów bieżących (zobowiązań krótkoterminowych). Na dzień 31 grudnia 2021 roku wskaźnik wyniósł 1,29 natomiast na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 2,16.**

Wzrost wskaźnika wynika w głównej mierze z rozliczenia w Wyniku Finansowym aktywowanych w bilansie takich pozycji jak półprodukty i produkty w toku oraz z rozliczenia w Wyniku Finansowym zaliczek od klientów. Bieżąca wartość wskaźnika wskazuje na wysoką zdolność Spółki do pokrycia bieżących zobowiązań.

**4. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI PRZYŚPIESZONEJ - to stosunek aktywów bieżących (obrotowych) pomniejszonych o zapasy do pasywów bieżących (zobowiązań krótkoterminowych). Na dzień 31 grudnia 2021 roku wskaźnik ten wyniósł 0,26 natomiast na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 0,37.**

Wzrost wskaźnika wynika z uwolnienia w bilansie zaliczek od klientów w związku z rozliczeniem zakończonych inwestycji w Wyniku Finansowym przy relatywnie niższym spadku aktywów obrotowych (z wyłączeniem zapasów).

## 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.

## 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 Catalist.

## POZOSTAŁE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

W okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie spółka operacyjna z Grupy (kredytobiorca: Grupa Profbud Sp. z o. o.) posiada zobowiązanie finansowe na realizację przedsięwzięć deweloperskich.

Spółka operacyjna z Grupy Kapitałowej pozostaje kredytobiorcą kredytu udzielonego na realizację projektu biurowego Vector+ przez Alior Bank S.A. (kredytobiorca: City Level sp. z o.o.).

## INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

Głównym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej w 2022 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych wraz z miejscami postojowymi, jak również sprzedaż oraz wynajem lokali niemieszkalnych, w tym biurowych.



## 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 na dzień bilansowy posiada długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych w łącznej kwocie 301 109,59 zł, w tym:

- udzielone pożyczki w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 301 109,59 zł.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kredytów i pożyczek wynoszą na dzień bilansowy 161 704 119,26 zł, w tym:

- obligacje w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 64 624 360,38 zł narażone na ryzyko zakłóceń przepływu środków pieniężnych,
- pożyczki w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 97 079 758,88 zł, narażone na ryzyko zakłócenia przepływu środków pieniężnych.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kredytów i pożyczek wynoszą na dzień bilansowy 19 931 958,87 zł, w tym:

- obligacje w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 11 101 916,44 zł narażone na ryzyko zakłóceń przepływu środków pieniężnych,
- pożyczki w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 8 830 042,43 zł, narażone na ryzyko zakłócenia przepływu środków pieniężnych.

Zarząd jednostki dominującej na bieżąco monitoruje sytuację finansową Spółki oraz jej jednostek powiązanych.

## IX. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W dniu 31 stycznia 2023 roku Spółka z Grupy Kapitałowej (City Level Sp. z o.o.) skorzystała z zewnętrznego finansowania w postaci kredytu bankowego w wysokości 10.000.000,00 zł na bieżące finansowanie działalności.

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.

W dniu 27 kwietnia 2023 roku spółka z Grupy Kapitałowej (Grupa Profbud Sp. z o.o.) skorzystała z zewnętrznego finansowania w postaci kredytu inwestycyjnego w wysokości 7.500.000,00 zł.

Z uwagi na konflikt zbrojny na terenie Ukrainy oraz aktualną sytuację gospodarczą Spółka na bieżąco monitoruje sytuację rynkową oraz analizuje potencjalny wpływ występujących zdarzeń na działalność prowadzoną przez Grupę Kapitałową. Mając na uwadze nadzwyczajny charakter obecnej sytuacji trudno przewidzieć w jakim stopniu obecna sytuacja gospodarcza może wpłynąć na wynik finansowy Grupy. Grupa nieprzerwanie kontynuuje swoją działalność deweloperską.

Ewentualny wpływ ww. czynników zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i rocznym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

## X. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO OKRESIE SPRAWOZDANIA, A MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na działalność Spółki oraz Grupy mają wpływ zdarzenia zewnętrzne oraz czynniki ekonomiczne w tym m.in. wysokość stóp procentowych, zmiany PKB oraz inflacja. Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Pandemia COVID-19 oddziaływała negatywnie na krajową i globalną gospodarkę. Ponadto, pierwsze półrocze 2022 r. przyniosło niespodziewane zdarzenia, które wpłynęły znacząco na otoczenie gospodarcze. 24 lutego 2022 roku rozpoczął się konflikt zbrojny pomiędzy Ukrainą i Rosją, który wpłynął na ceny surowców energetycznych oraz energii, łańcuchy dostaw a także na ceny i dostępność materiałów budowlanych. Wynikiem powyższych zdarzeń było zaostrzenie polityki pieniężnej Narodowego Banku Polskiego. Wzrost stóp procentowych, rosnąca inflacja oraz zaostrzenie kryteriów obliczania zdolności kredytowej

wpłynęło na dostępność kredytów hipotecznych oraz na decyzje potencjalnych Klientów o chęci zakupu lokali mieszkalnych.

Mając na uwadze nadzwyczajny charakter obecnej sytuacji trudno przewidzieć w jakim stopniu wyżej wskazane zdarzenia mogą wpłynąć na wynik finansowy Grupy. Kierownictwo jednostki na bieżąco monitoruje sytuację rynkową oraz analizuje potencjalny wpływ występujących zdarzeń na prowadzoną działalność. Grupa w oparciu o zdobyte dotychczas doświadczenie kontynuuje swoją działalność deweloperską zgodnie z przyjętym długoterminowym planem działania oraz sukcesywnie zwiększa bank ziemi, który ma na celu zapewnić stabilną i nieprzerwaną działalność operacyjną w długim horyzoncie czasowym.

## XI. PRZEWIDYWANE PLANY ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2023

Grupa Kapitałowa w 2023 roku planuje kontynuowanie dotychczasowych działań poprzez umacnianie pozycji Grupy Kapitałowej oraz jej spółek operacyjnych prowadzących działalność deweloperską na rynku warszawskim (większość przychodów i zysków realizowanych przez Grupę Kapitałową jest realizowane w Warszawie) oraz w Łodzi (w szczególności poprzez realizowanie planu systematycznego i zrównoważonego wzrostu) oraz zwiększeniu udziału w innych rynkach. Grupa Kapitałowa w 2023 planuje dalszy wzrost skali swojej działalności wykorzystując posiadany bank ziemi. Celem Grupy Kapitałowej na 2023 rok oraz kolejne lata jest również optymalizacja finansowania działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa planuje skoncentrować się w roku 2023 oraz latach kolejnych na zrównoważonym rozwoju skali działalności (w tym poprzez reinwestowanie zysków), na efektywności działania oraz na rozszerzaniu działalności zarówno w ujęciu terytorialnym, jak i podmiotowym. Powyższe założenia dokonane zostały z zastrzeżeniem

braku możliwości dokonania obiektywnej oceny skutków konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy oraz jego wpływu na sytuację gospodarczą w kraju. Zarząd Spółki wskazuje, że w związku z pandemią wirusa COVID -19 oraz konfliktem zbrojnym na Ukrainie przewidywane skutki mogą mieć wpływ na działalność Grupy Kapitałowej, jej wyniki finansowe, w tym na rewizję planów założonych przez Grupę Kapitałową. Grupa Kapitałową korzystając z doświadczenia jej menadżerów i kadry zarządzającej będzie na bieżąco monitorować aktualną sytuację gospodarczą i dostosowywać potencjalne działania Grupy Kapitałowej do skali rozwoju konkretnych zdarzeń, w szczególności w celu zminimalizowania ich skutków na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa Kapitałowa przewiduje, że sytuacja finansowa Grupy będzie stabilna i będzie systematycznie się poprawiać w kolejnych latach, 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