



INFINITY S.A.

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

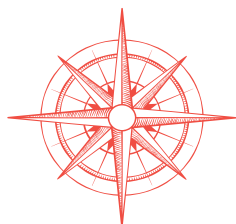
OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.



SPIS TREŚCI

I.	Podstawowe informacje	4
II.	Misja, Wizja, Wartości	6
III.	Informacje o działalności spółki	8
IV.	Inwestycje w realizacji	9
V.	Inwestycje zrealizowane	14
VI.	Główne czynniki ryzyka i zagrożenia istotne dla działalności spółki	16
VII.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa spółki	25
VIII.	Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	29
IX.	Zdarzenia, które wystąpiły po okresie sprawozdania, a mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe spółki	29
X.	Przewidywane plany rozwoju spółki w 2023 r. w tym przewidywana sytuacja finansowa spółki	30





I. PODSTAWOWE INFORMACJE

Dla roku 2023

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, XIII 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 30 czerwca 2023 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 514.681,18 złotych i dzielił się na 51.468.118 akcji o wartości nominalnej 0,01 złoty każda akcja.

3. RADA NADZORCZA SPÓŁKI

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2023 r.:

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

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.

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.
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.

10. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI

1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r.

4. ZARZĄD SPÓŁKI

Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2023 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: 276
PUM lokali mieszkalnych: 14,5 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-Południe
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: 13 719 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. INWESTYCJE ZREALIZOWANE



OSIEDLE ZAKĄTEK CYBISA BY PROFBUD

Status: zrealizowane

Lokalizacja: Warszawa, Ursynów

Liczba lokali mieszkalnych: 297

PUM lokali mieszkalnych: 16,5 tys. m²

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



OSIEDLE STELLA GWIAZDA BEMOWA (ETAP IV)

Status: zrealizowane

Lokalizacja: Warszawa, Bemowo

Liczba lokali mieszkalnych: 74

PUM lokali mieszkalnych: 3,5 tys. m²

Czwarty etap inwestycji na warszawskim Bemowie, tuż przy ulicy Czułchowskiej. Mieszkania zaprojektowano z troską o funkcjonalność i wygodę. Zadbano o najlepsze materiały i najnowsze rozwiązania techniczne.



OSIEDLE YUGO CHWYTAJ MARZENIA

Status: zrealizowane

Lokalizacja: Warszawa, Gołław

Liczba lokali mieszkalnych: 123

PUM lokali mieszkalnych: 7,5 tys. m²

Osiedle Yugo zlokalizowane jest przy ul. Jugostowiańskiej, w pobliżu Saskiej Kępy – jednej z najstarszych części stolicy. Tutaj swoje miejsce znajdą zarówno młodzi, dynamiczni ludzie, jak i stateczne rodziny z dziećmi.



OSIEDLE LIGIA W SERCU URSUSA (ETAP II)

Status: zrealizowane

Lokalizacja: Warszawa, Ursus

Liczba lokali mieszkalnych: 78

PUM lokali mieszkalnych: 4,4 tys. m²

Drugi etap inwestycji powstający przy ul. Kolorowej. Nowoczesne rozwiązania architektoniczne oraz wysoka jakość stosowanych materiałów stanowią doskonałe fundamenty pod budowę satysfakcji jego przyszłych mieszkańców.

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 osiąganych 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

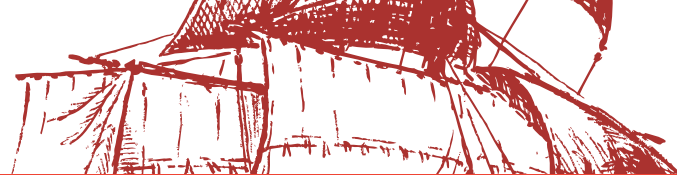
Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie 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 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

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 wywrzeć 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.

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

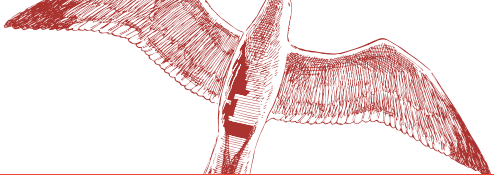
finansowego wpływów dewelopera skorelowanego z projekcją koniecznych wydatków. W sensie kasowym może to prowadzić do perturbacji struktury finansowania obrotowego inwestycji, konieczności zwiększania poziomu finansowania zewnętrznego oraz wzrostu kosztów finansowych projektu, a wznaczeniu memoriałowym może obniżyć 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 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.

Poniżej Spółka prezentuje dane uwzględniające przekształcone dane porównawcze.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		
Nazwa pozycji	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00 zł	30 000,00 zł
B. Koszty działalności operacyjnej	232 591,14 zł	707 861,39 zł
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-232 591,14 zł	-677 861,39 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	11 734,63 zł	45 645,09 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	1 992,07 zł	50 844,79 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-222 848,58 zł	-683 061,09 zł
G. Przychody finansowe	3 160 643,39 zł	5 028 490,71 zł
H. Koszty finansowe	10 393 907,89 zł	13 528 459,46 zł
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-7 456 113,08 zł	-9 183 029,84 zł
J. Podatek dochodowy	128 377,30 zł	5 497 116,79 zł
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł	0,00 zł
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-7 584 490,38 zł	-14 680 146,63 zł



BILANS		
Nazwa pozycji	30.06.2023	31.12.2022
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	214 117 135,91 zł	210 543 234,85 zł
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł	0,00 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00 zł	0,00 zł
III. Należności długoterminowe	120 000,00 zł	90 000,00 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	210 929 497,06 zł	208 242 714,32 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 067 638,85 zł	2 210 520,53 zł
B. Aktywa obrotowe	3 938 326,75 zł	6 578 967,58 zł
I. Zapasy	3 510,60 zł	0,00 zł
II. Należności krótkoterminowe	23 313,98 zł	105 979,42 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	3 583 723,09 zł	5 962 387,01 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	327 779,08 zł	510 601,15 zł
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00 zł	0,00 zł
D. Udziały (akcje) własne	0,00 zł	0,00 zł
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	104 414 207,34 zł	111 998 697,72 zł
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	514 681,18 zł	514 681,18 zł
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	139 633 609,00 zł	139 633 609,00 zł
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-28 149 592,46 zł	-13 469 445,83 zł
VI. Zysk (strata) netto	-7 584 490,38 zł	-14 680 146,63 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00 zł	0,00 zł
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	113 641 255,32 zł	105 123 504,71 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	2 346 653,69 zł	1 964 838,37 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	94 940 530,36 zł	68 780 275,16 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	16 354 071,27 zł	34 378 391,18 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł

OPIS WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH

Aktywa trwałe stanowią około 98,19 % aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe stanowią około 1,81 % aktywów ogółem.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. kapitały własne przyjęły wartość dodatnią.

Stan należności na dzień 30 czerwca 2023 r. wykazuje wartość: 143 313,98 zł.
Kwota 23 313,98 zł stanowi należności krótkoterminowe.

Wartość środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2023 r. wyniosła 3 221 579,78 zł, co stanowiło ok. 1,48 % łącznych aktywów.

Zobowiązania i rezerwy na dzień 30 czerwca 2023 r. ukształtowały się na poziomie 113 641 255,32 zł, z czego zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 94 940 530,36 zł, natomiast krótkoterminowe kwotę 16 354 071,27 zł. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią około 52,12 % 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	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-7 584 490,38 zł	-14 680 146,63 zł
II. Korekty razem	3 691 726,27 zł	5 547 308,15 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-3 892 764,11 zł	-9 132 838,48 zł
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	375 536,77 zł	19 260 780,49 zł
II. Wydatki	2 050 000,00 zł	10 472 930,90 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 674 463,23 zł	8 787 849,59 zł
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	21 584 635,00 zł	37 907 270,00 zł
II. Wydatki	18 024 747,10 zł	40 585 043,19 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	3 559 887,90 zł	-2 677 773,19 zł
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	-2 007 339,44 zł	-3 022 762,08 zł
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-2 007 339,44 zł	-3 022 762,08 zł
F. Środki pieniężne na początek okresu	5 228 919,22 zł	8 251 681,30 zł
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	3 221 579,78 zł	5 228 919,22 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 0,48 na dzień 31.12.2022, natomiast na dzień 30.06.2023 wyniósł 0,51.

Wzrost poziomu wskaźnika zadłużenia ogólnego w I półroczu 2023 jest wynikiem wzrostu zobowiązań finansowych (w roku 2023 Spółka wyemitowała obligacje serii L na łączną wartość 12 MLN PLN) oraz wynikiem ujęcia w kapitałach własnych straty netto za bieżące półrocze.

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 31.12.2022 0,91, natomiast na dzień 30.06.2023 wyniósł 1,04.

Główny wpływ na wzrost wskaźnika zadłużenia kapitału w I półroczu 2023 ma wzrost wartości zobowiązań finansowych(głównie o nowo wyemitowane Obligacje) oraz spadek kapitału własnego, w związku z ujęciem straty netto za bieżące półrocze.

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 0,19 na dzień 31.12.2022, natomiast na dzień 30.06.2023 wyniósł 0,24.

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. Na wzrost wskaźnika ma wpływ spadek zobowiązań krótkoterminowych (w tym: zmniejszenie zobowiązań z tytułu emisji obligacji) a także inwestycji krótkoterminowych.

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 0,19 na dzień 31.12.2022, natomiast na dzień 30.06.2023 wyniósł 0,24.

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
- seria L w wysokości 12 000 000,00 złotych z terminem wykupu na dzień 16 marca 2026 roku

Suma zobowiązań długoterminowych z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi 80 409 700,47 zł.

Suma zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi 6 673 813,22 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.

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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym. Niemniej jednak, należy zaznaczyć, że z powodu trwającego konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy oraz obecnej sytuacji gospodarczej, Spółka aktywnie monitoruje sytuację na rynku i analizuje potencjalny wpływ tych zdarzeń na działalność prowadzoną przez Spółkę oraz Grupę Kapitałową.

W obliczu wyjątkowego charakteru bieżącej sytuacji trudno jest określić, w jakim stopniu obecna sytuacja gospodarcza może wpłynąć na wyniki finansowe Spółki oraz Grupy. Grupa nieprzerwanie kontynuuje swoją działalność deweloperską. Wszelkie możliwe skutki wymienionych wyżej czynników zostaną uwzględnione w księgach rachunkowych oraz w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2023.

X. PRZEWIDYWANE PLANY ROZWOJU SPÓŁKI W 2023 R. W TYM PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

Działalność operacyjna Spółki jest skupiona wokół spółek zależnych, które osiągają pozytywne wyniki finansowe z realizowanych projektów deweloperskich. W ciągu 2023 roku Spółka zamierza kontynuować swoje dotychczasowe działania, mając na celu wzmocnienie swojej pozycji jako spółki holdingowej dla spółek działających w sektorze deweloperskim na rynku warszawskim oraz w Łodzi. Plan obejmuje realizację strategii systematycznego i zrównoważonego wzrostu oraz zwiększenie obecności na innych rynkach. Ponadto, Spółka planuje stopniowy rozwój skali swojej działalności oraz poprawę efektywności zarówno na poziomie 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, 26 września 2023 r.

miejsce i data

Paweł Malinowski - Prezes Zarządu Spółki