

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INFINITY



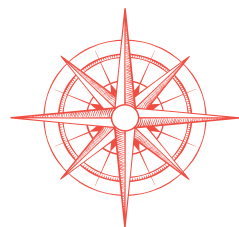
OD 1 STYCZNIA 2024 R. DO 31 GRUDNIA 2024 R.

PROFBUD



SPIS TREŚCI

I.	Charakterystyka Grupy	4
II.	Misja, Wizja, Wartości	8
III.	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej	10
IV.	Inwestycje w realizacji	11
V.	Miasto Polskich Mistrzów Olimpijskich	16
VI.	Główne czynniki ryzyka i zagrożenia istotne dla działalności Grupy Kapitałowej	20
VII.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej	30
VIII.	Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	35
IX.	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym	36
X.	Zdarzenia, które wystąpiły po okresie sprawozdania, a mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej	36
XI.	Przewidywane plany rozwoju Grupy Kapitałowej w 2025 r.	37



I. CHARAKTERYSTYKA GRUPY

Dla roku 2024

1. INFORMACJE O JEDNOSTCE

Spółka dominująca	Infinity S.A.
Oznaczenie formy prawnej	Spółka Akcyjna
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa
NIP	7010419230
REGON	147183067
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data rejestracji	7 kwietnia 2014 roku
Numer KRS	0000505049
Kapitał zakładowy	514 681,18 zł
Czas trwania	nieograniczony

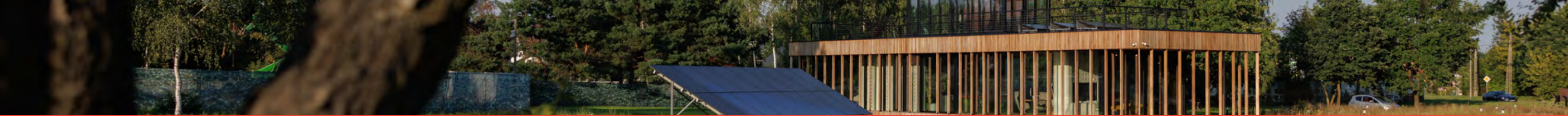
Zawarte w treści niniejszego Sprawozdania określenia: „Spółka” lub „jednostka dominująca” odnoszą się do Infinity Spółki Akcyjnej, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa” lub „Profbud” odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Infinity Spółka Akcyjna oraz podmioty podlegające konsolidacji, 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). Grupa Kapitałowa poprzez spółki operacyjne rozpoczęła również produkcję i sprzedaż energii elektrycznej z własnej farmy wiatrowej. 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.

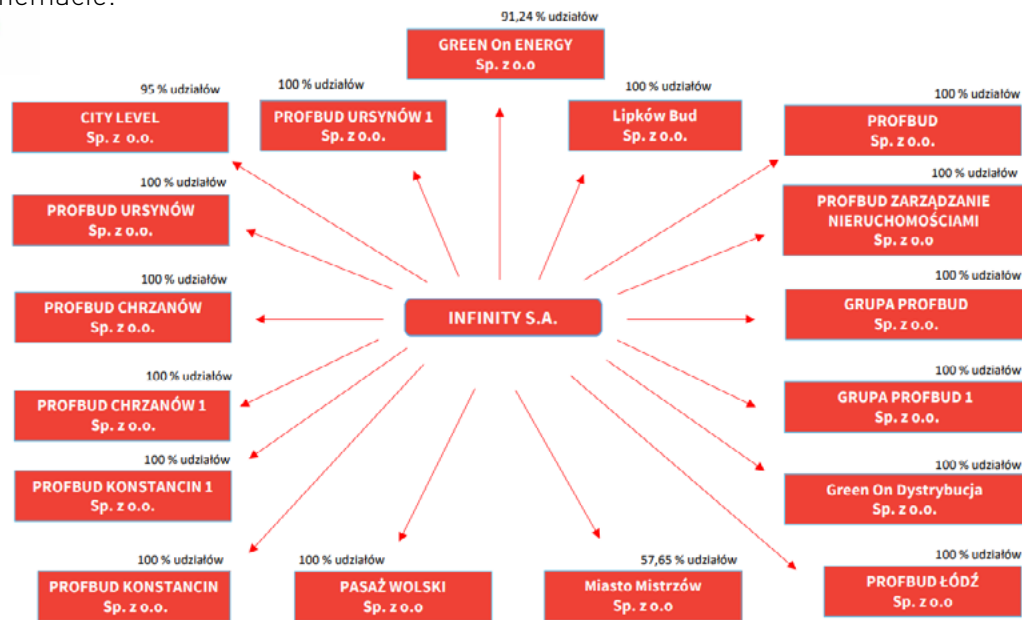


3. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I KAPITAŁOWE

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2024 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 Zarządzanie Nieruchomościami spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000572088);
- 9) Grupa Profbud 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000572157);
- 10) Green On Dystrybucja 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);
- 16) Miasto Mistrzów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0001064150);
- 17) Green On Energy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000343314).

Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiono na poniższym schemacie:



4. ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodził:

- I. Pan Paweł Malinowski – Prezes Zarządu

W trakcie roku nie zaszły zmiany w Zarządzie Spółki.

5. RADA NADZORCZA SPÓŁKI

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodził:

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

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.
ul. Potczyńska 31A
01-377 Warszawa

10. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI

1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 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 KAPITAŁOWEJ

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 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.

ROK 2023

- Rozpoczęcie realizacji budowy elektrowni wiatrowej Green On Energy.

ROK 2024

- Zakończenie budowy inwestycji Symbio City, Primo III oraz Złotej Okszy .
- Zakończenie realizacji elektrowni wiatrowej Green On Energy.
- Ogłoszenie realizacji inwestycji Miasta Polskich Mistrzów Olimpijskich.

IV. INWESTYCJE W REALIZACJI





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.



MOCHA TOWER

SIĘGAJ WYŻEJ



MIASTO POLSKICH
MISTRZÓW OLIMPIJSKICH



status: w przygotowaniu do realizacji

Lokalizacja: Warszawa, Praga-Południe

Liczba lokali mieszkalnych: 376

Wspaniała, nowoczesna koncepcja budynku składająca się z 3 części, z których najwyższa posiadać będzie aż 25 pięter, w połączeniu z gustownym odcieniem Mocha Mousse wybranym jako kolor roku na 2025 według Instytutu Pantone, stanowi architektoniczną „pertę” dzielnicy. Zapraszamy do zapoznania się z unikatową przestrzenią dla tych, którzy sięgają wyżej i pragną więcej.



status: w trakcie realizacji

Lokalizacja: Aglomeracja warszawska - Mysładło

Liczba lokali mieszkalnych: 285

Pierwszy etap – „Paryż” – to harmonia zieleni i elegancji, inspirowana magią Champs-Élysées. Spacerując zielonym deptakiem, poczujesz atmosferę paryskiej swobody, gdzie kawiarenki zapraszają na chwilę wytchnienia. Planowana Aleja Polskich Mistrzów Olimpijskich, biegnąca wzdłuż dzielnicy, dedykowana olimpijczykom, będzie hołdem dla sportowych poświęceń i sukcesów na światowej arenie.

V. MIASTO POLSKICH MISTRZÓW OLIMPIJSKICH

WIZJA PRZYSZŁOŚCI, KTÓRA ŁĄCZY SPORT, ARCHITEKTURĘ I SPOŁECZNOŚĆ

Punktem wyjścia do stworzenia koncepcji Miasta Polskich Mistrzów Olimpijskich była nasza współpraca z Polskim Komitetem Olimpijskim w roli Sponsora Polskiej Reprezentacji Olimpijskiej. Pierwotnie zakładaliśmy przekazanie mieszkań wyłącznie złotym medalistom z Paryża w roku 2024, jednak finalnie zdecydowaliśmy się rozszerzyć to wyjątkowe wyróżnienie również dla trzech srebrnych medalistek olimpijskich. Tym samym, najbardziej prestiżowe nagrody rzeczowe w historii polskiego olimpizmu trafiły do czterech niezwykłych sportsmenek: Aleksandry Mirosław, Klaudii Zwolińskiej, Julii Szeremety oraz Darii Pikulik.



SPÓJNE DZIAŁANIA CSR

Zaangażowanie w rozwój polskiego sportu od lat wpisuje się w naszą strategię społecznej odpowiedzialności biznesu. Podpisanie umowy sponsorskiej z PKOl – w roku szczególnie symbolicznym, bo upamiętniającym stulecie startu Polski na igrzyskach olimpijskich – było dla nas nie tylko zaszczytem, ale i okazją do promowania idei olimpizmu. Sport niesie ze sobą ogromną siłę wychowawczą – uczy zasad fair play, rozwija charakter i kształtuje osobowość. Z głębokim przekonaniem wspieramy wartości, które mają realny wpływ na przyszłość młodego pokolenia. Naturalną konsekwencją tego podejścia było dla nas stworzenie miejsca, które tę ideę urzeczywistnia.

PRZESTRZEŃ, KTÓRA INSPIRUJE

Miasto Polskich Mistrzów Olimpijskich to nie tylko kolejna inwestycja mieszkaniowa – to wizja nowoczesnego i odpowiedzialnego podejścia do urbanistyki. Połączyliśmy innowacyjną architekturę z wartościami olimpijskimi i społecznym zaangażowaniem, by stworzyć przestrzeń, która zainspiruje nie tylko mieszkańców, ale również całą branżę deweloperską. To miejsce, w którym życie codzienne, edukacja i aktywność fizyczna przenikają się w naturalny sposób. Nasz projekt to także odpowiedź na rosnącą potrzebę budowania miejsc sprzyjających integracji społecznej, zdrowemu stylowi życia i zrównoważonemu rozwojowi.

CZAS – ZŁAPAĆ TO, CO NIEUCHWYTNE

W świecie, w którym czas staje się najcenniejszym zasobem, chcieliśmy zaprojektować inwestycję odpowiadającą na realne potrzeby rodzin. Statystyki pokazują, że przeciętny Polak spędza w samochodzie około dwóch godzin dziennie, co w skali roku daje aż miesiąc. Naszym celem było zaproponowanie rozwiązań, które ten czas mieszkańcom oddadzą – poprzez bliskość placówek edukacyjnych, dostępność obiektów sportowych w sąsiedztwie oraz unikalne połączenie inwestycji z PKP Jezioraki elektrycznym, w przyszłości autonomicznym busem. Dzięki temu rodzice i dzieci zyskają więcej przestrzeni na to, co naprawdę ważne – rozwój, pasje i wspólne chwile.



INNOWACYJNOŚĆ I ODPOWIEDZIALNOŚĆ W DZIAŁANIU

W Mieście Polskich Mistrzów Olimpijskich wdrażamy nowoczesne podejście do zarządzania zasobami naturalnymi. Koncepcja „miasta gąbki” pozwala na efektywne gospodarowanie wodą opadową – wykorzystujemy zielone dachy, nawierzchnie przepuszczalne oraz ogrody deszczowe, które ograniczają konieczność odprowadzania wody do kanalizacji. Równolegle rozwijamy infrastrukturę transportową: chcemy zapewnić autonomiczną komunikację oraz system carsharingu, co pozwala mieszkańcom na większą mobilność bez konieczności posiadania drugiego samochodu.

MIASTO POLSKICH MISTRZÓW OLIMPIJSKICH

CENTRUM SPORTU – SERCE PROJEKTU

Planowane Centrum Sportu to przestrzeń, która będzie tętnić życiem – zarówno rekreacyjnym, jak i edukacyjnym. W jego ramach powstaną m.in. boiska, korty tenisowe i padłowe – jedne z największych tego typu obiektów w Europie. Będzie to miejsce otwarte dla każdego – niezależnie od wieku i poziomu zaawansowania. Wierzymy, że sport powinien być dostępny i naturalnie wpisany w rytm życia lokalnej społeczności. Dlatego planujemy tu również organizację turniejów, pikników i warsztatów dla dzieci, w tym dla uczniów z Gminy Lesznowola, którzy będą mogli rozwijać swoje sportowe pasje na miejscu.



ALEJA MISTRZÓW SPORTU – HOŁD DLA OLIMPIJSKIEGO DUCHA

Ważnym elementem inwestycji będzie Aleja Mistrzów Sportu – przestrzeń, w której utrwalimy w brązie odciski dłoni wybitnych polskich sportowców. To nasz symboliczny wyraz wdzięczności oraz próba zachowania pamięci o ich dokonaniach w formie, która będzie motywować i inspirować przyszłe pokolenia.



ARCHITEKTURA INSPIROWANA WARTOŚCIAMI OLIMPIJSKIMI

Podstawą koncepcji Miasta Polskich Mistrzów Olimpijskich jest duch igrzysk – dlatego osiedle zostało podzielone na dzielnice nazwane na cześć miast-gospodarzy igrzysk w latach 2024–2028: Paryża, Mediolanu i Los Angeles. Każda z nich ma swój unikalny charakter. „Paryż” odzwierciedla elegancję francuskiej stolicy i zostanie otoczony tzw. „zielonym kanionem” przypominającym paryskie Champs-Élysées. „Mediolan” połączy nowoczesność z klasycznym włoskim stylem, oferując przestrzeń dla wydarzeń kulturalnych, a „Los Angeles” stanie się centrum street artu. Zadbaliśmy o to, by wszystkie dzielnice były spójne, ale też wyraziste i niepowtarzalne.



ZAANGAŻOWANIE ROBERTA LEWANDOWSKIEGO – DOŚWIADCZENIE I MERYTORYKA

Projekt współtworzy z nami Robert Lewandowski – zarówno jako udziałowiec, jak i partner merytoryczny. Jego osiągnięcia, podejście do sportu i wartości, które reprezentuje, doskonale wpisują się w ideę Miasta Polskich Mistrzów Olimpijskich. Robert aktywnie wspiera naszą wizję, podkreślając, jak ważne jest, by młodzi ludzie mogli rozwijać swoje pasje i talenty w przyjaznym, lokalnym środowisku. Jak sam powiedział: „To przestrzeń, która nie tylko inspirować, ale również daje realne możliwości realizacji sportowych marzeń”.



UROCZYSTA PREMIERA

7 października 2024 roku, w przestrzeni Art Box Fabryki Norblina w Warszawie, odbyła się oficjalna prezentacja naszej inwestycji. W wydarzeniu uczestniczył Robert Lewandowski oraz znakomici polscy sportowcy – m.in. Bartosz Zmarzlik, Otylia Jędrzejczak, Paweł Nastula i Tomasz Majewski. Tego dnia uroczystie wręczyliśmy symboliczne klucze do mieszkań medalistkom olimpijskim z Paryża.

ROZPOCZĘCIE BUDOWY

Niedługo po premierze ogłosiliśmy start budowy pierwszego etapu inwestycji – budynku zlokalizowanego w dzielnicy „Paryż”. W jego ramach powstanie 285 mieszkań rozmieszczonych na sześciu kondygnacjach. Zakończenie prac planowane jest na czwarty kwartał 2026 roku.



VI. GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA ISTOTNE DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

1) RYZYKO ZWIĄZANE Z KONFLIKTEM ZBROJNYM NA TERENIE UKRAINY

Inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską nadal wywołuje istotny wpływ na sytuację ekonomiczną w Polsce. W dalszym ciągu utrzymywane są sankcje finansowe i handlowe nałożone przez państwa europejskie, USA, Australię oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) 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 w

dalszym ciągu mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić dalszy wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budowlanej, w tym budownictwa 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.

Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Grupę oraz poszczególne spółki z Grupy może implikować pogorszenie ich sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju.

Istotnym problemem z punktu widzenia przedsiębiorców w zakresie zmian w przepisach podatkowych jest także stosunkowo krótki czas na konsultacje społeczne przed wprowadzeniem zmian, a także zbyt późne informowanie przedsiębiorców o planowanych zmianach, co znacząco utrudnia odpowiednie przygotowanie się organizacji na

dostosowanie do obowiązujących przepisów.

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

4) RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW DO FINANSOWANIA

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Finansowanie zewnętrzne w postaci kredytów hipotecznych stanowi jedno z podstawowych źródeł pozyskiwania kapitału przez potencjalnych klientów spółek z Grupy. W tym kontekście istotne znaczenia ma

zdolność kredytowa i ogólny koszt kredytu, na który wpływ miały wysokie stopy procentowe utrzymywane w 2024 roku. Koszty finansowania zewnętrznego mogą wpływać na spadek popytu na lokale Grupy. Dodatkowo w 2024 r. na wyhamowanie akcji kredytowej wpływ miało zakończenie rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz niepewne informacje co do kontynuowania rządowych programów pomocowych w zakresie mieszkalnictwa.

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.

2) RYZYKO ZWIĄZANE Z EPIDEMIĄ KORONAWIRUSA

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

do wyników generowanych w 2019 r., zarówno pod kątem osiągniętych cen jak i wolumenów sprzedaży. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat sprzedaż wróciła do poziomów osiągniętych przed wybuchem pandemii koronawirusa COVID-19.

Pomimo upływu ponad czterech lat od wybuchu pandemii koronawirusa COVID-19 Grupa, dokładając należytej staranności, w dalszym ciągu na bieżąco monitoruje sytuację rynkową oraz analizuje potencjalny wpływ skutków epidemii na działalność prowadzoną przez Grupę.

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 Grupy oraz poszczególnych 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.

6) RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Spółki z Grupy część swojej działalności finansują przy pomocy długoterminowych kredytów i pożyczek złotych o zmiennej stopie procentowej. Z tego względu są one ekspozowane na ryzyko wzrostu stóp procentowych prowadzące do zwiększenia kosztów finansowych działalności spółek z Grupy, a przez to i całej Grupy. Zmiany wskaźnika WIBOR których Grupa nie jest w stanie przewidzieć mogą 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 mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na

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

tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. W celu zmięgowania przedmiotowego ryzyka, Grupa na bieżąco analizuje rynek deweloperski oraz w oparciu o analizy podejmuje decyzje o dywersyfikacji geograficznej prowadzonej działalności, m.in. poprzez inwestycje prowadzone w mieście Łódź.

- osobowymi: niedobór pracowników, nieszczęśliwe wypadki na budowie,
- technicznymi: niedobór materiałów budowlanych lub niezabezpieczenie sprzętu budowlanego niezbędnego do wykonania prac, wadliwa realizacja zlecenia, nieznamość 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 statych spółek z Grupy, a przez to i całej Grupy oraz kosztów finansowania inwestycji. Ostatecznie z uwagi na długi okres realizacji – wytworzone produkty (mieszkania) mogą, mimo dokończenia 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 Grupa 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. Grupa w dużej części ogranicza wyżej wymienione czynniki ryzyka,

zawierając z firmami budowlanymi umowy na realizację inwestycji deweloperskich w formie, która pozwala na przeniesienie na wybranego i sprawdzonego generalnego wykonawcę większości opisanych wyżej czynników ryzyka. Powyżej opisane czynniki ryzyka są szczególnie istotne w świetle planowanego zwiększenia liczby realizowanych projektów i tym samym oferty mieszkań.

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

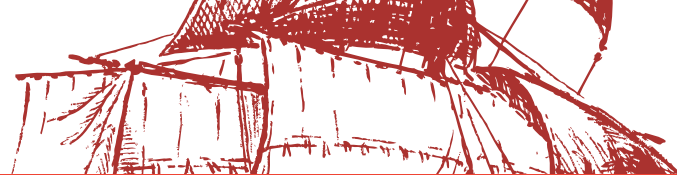
Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Grupa prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty 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 przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa 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 repywatyzacyjnych przez przedwojennych właścicieli nieruchomości (z uwagi na przejmowanie gruntów w Polsce w latach powojennych na rzecz Skarbu Państwa z naruszeniem praw). Nie można wykluczyć, iż przeciwko spółkom z Grupy nie zostaną w przyszłości wniesione roszczenia repywatyzacyjne. 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, spółki z Grupy realizują 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 z 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

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

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

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 Grupy.

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 są 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 zaktóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – spółki z Grupy mają prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, iż zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy.

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

Do czasu sporządzenia niniejszego dokumentu generalnym wykonawcą wszystkich inwestycji realizowanych przez spółki z Grupy 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 Grupy. Grupa 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 Grupy.

Sposobem na ograniczenie tego obszaru ryzyka jest ryczałtowe formułowanie wartości kontraktów generalnego wykonawstwa inwestycyjnego, tym niemniej nie wszystkie tego rodzaju przypadki będą mogły zostać zamortyzowane przez stosowne klauzule umowne.

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 związku z prowadzoną działalnością, spółki z Grupy muszą spełniać szereg wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności wiąże się to z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku, gdy brak jest 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 szybko 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

20) RYZYKO REKOMPENSATY KLIENTOM OPÓŹNIENIA W 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.

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 zrekompensowania swoim Klientom powstałych opóźnień. Ewentualne rabaty, kary umowne lub inne świadczenia liczone od ceny sprzedaży mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

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 nałożyc 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

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jej rozwoju, a przez to negatywnie wpłynąć na jej działalność, sytuację finansową, czy wyniki.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych. 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 ograniczenie pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu ryzyka kredytowego (co przekłada się na marżę), a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego (np. poprzez wymaganie dodatkowych zabezpieczeń).

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

Spółki z Grupy posiadają lokale użytkowe w tym budynek biurowy w Warszawie, których 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, popada w kłopoty finansowe lub ogłasza upadłość, 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 osiągnąć 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. 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 Jurczak-Malinowskiej – Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółki. Z uwagi na funkcję Rady Nadzorczej, polegającą na stałym nadzorze nad działalnością spółki i jej przedsiębiorstwa we wszystkich dziedzinach pożądane 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 Jurczak-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 akcjonariuszy.

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 Grupa 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 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.

28) RYZYKO ZMIAN REGULACYJNYCH W ZAKRESIE SPRZEDAŻY ENERGII ELEKTRYCZNEJ

Z uwagi na chęć dywersyfikacji ryzyka, Grupy rozpoczęła działalność w zakresie wytwarzania „zielonej energii elektrycznej” m.in. z własnej farmy wiatrowej. Z jednej strony takie działanie pozwala na rozłożenie niekorzystnych skutków zjawisk gospodarczych charakterystycznych dla poszczególnych sektorów (np. deweloperskiego, czy najmu komercyjnego), z drugiej jednak otwiera na nowe zagrożenia. Grupa posiada podpisane umowy PPA (Power Purchase Agreement) ze wspólnotami mieszkaniowymi powstałymi na zrealizowanych przez spółki z Grupy inwestycjach. Tym samym nowa gałąź działalności Grupy wpisuje się w główny przedmiot działalności, stanowiąc jej innowacyjne rozwinięcie.

Głównym ryzykiem dekodowanym przez Grupę, a związanym z produkcją zielonej energii są zmiany regulacji prawnych w

zakresie obrotu energią elektryczną. Z uwagi na rosnącą cenę energii ponoszoną przez końcowych odbiorców, nie można wykluczyć programów rządowych mających na celu reglamentowanie cen energii elektrycznej (tzw. „zjawisko mrożenie cen energii”). Zasady oraz ewentualny sposób rekompensat dla producentów energii są ciężkie do przewidzenia, a regulacje w tym zakresie charakteryzują się znaczną dynamiką.

Ponadto w ostatnich latach w Polsce można odnotować znaczny wzrost inwestycji w infrastrukturę do produkcji „zielonej energii” (OZE), w szczególności w ramach środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO). Wzrost konkurencji w sektorze energetycznym może przekładać się na cenę osiąganą przez wytwórców zielonej energii, a przez to wpływać na finalny zysk Grupy.

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 odroczony art. 37 pkt 10.

Poniżej Spółka prezentuje dane finansowe.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		
Nazwa pozycji	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	399 316 931,05 zł	63 343 957,30 zł
B. Koszty działalności operacyjnej	313 343 582,32 zł	54 460 781,78 zł
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	85 973 348,73 zł	8 883 175,52 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	14 602 700,91 zł	24 461 440,45 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	4 762 825,68 zł	1 897 500,96 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	95 813 223,96 zł	31 447 115,01 zł
G. Przychody finansowe	4 268 291,44 zł	7 395 881,52 zł
H. Koszty finansowe	18 941 449,22 zł	12 252 949,23 zł
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00 zł	0,00 zł
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)	81 140 066,18 zł	26 590 047,30 zł
K. Odpis wartości firmy	5 602 065,96 zł	5 601 202,55 zł
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00 zł	0,00 zł
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00 zł	0,00 zł
N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+M)	75 538 000,22 zł	20 988 844,75 zł
O. Podatek dochodowy	13 950 352,48 zł	5 302 165,30 zł
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł	0,00 zł
R. Zyski (straty) mniejszości	-1 922 806,44 zł	656 296,85 zł
S. Zysk (strata) netto (N-O-P-R)	63 510 454,18 zł	15 030 382,60 zł

SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY KAPITAŁOWEJ		
Nazwa pozycji	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	481 759 870,01 zł	380 786 119,80 zł
I. Wartości niematerialne i prawne	71 388 204,39 zł	77 014 219,16 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	162 620 906,63 zł	66 494 029,25 zł
III. Należności długoterminowe	1 265 834,37 zł	927 534,37 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	241 444 088,92 zł	231 806 164,95 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 040 835,70 zł	4 544 172,07 zł
B. Aktywa obrotowe	595 348 567,30 zł	373 020 185,72 zł
I. Zapasy	435 444 941,20 zł	319 422 284,14 zł
II. Należności krótkoterminowe	76 870 269,60 zł	11 937 082,46 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	62 211 784,84 zł	40 142 688,09 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 821 571,66 zł	1 518 131,03 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	374 915 865,07 zł	306 240 263,69 zł
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	514 681,18 zł	514 681,18 zł
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	331 738 286,99 zł	328 030 108,25 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	-20 847 557,28 zł	-37 334 908,35 zł
VI. Zysk (strata) netto	63 510 454,18 zł	15 030 382,60 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00 zł	0,00 zł
B. Kapitały mniejszości	56 792 195,80 zł	4 810 704,47 zł
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00 zł	0,00 zł
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	645 400 376,44 zł	442 755 337,35 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	32 041 099,22 zł	19 597 233,78 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	317 189 332,77 zł	171 705 880,12 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	285 085 225,09 zł	250 285 738,15 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	11 084 719,36 zł	1 166 485,30 zł



OPIS WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH

Aktywa trwałe stanowią około 44,73 % aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe stanowią około 55,27 % aktywów ogółem.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. kapitały własne przyjęły wartość dodatnią 374 915 865,07 PLN.

Stan należności na dzień 31 grudnia 2024 r. wykazuje wartość: 78 136 103,97 PLN. Kwota 76 870 269,60 PLN stanowi należności krótkoterminowe, natomiast kwota 1 265 834,37 PLN stanowi należności długoterminowe.

Wartość środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosła 60 067 122,00 PLN, co stanowiło ok. 5,58 % łącznych aktywów.

Zobowiązania i rezerwy na dzień 31 grudnia 2024 r. ukształtowały się na poziomie 645 400 373,44PLN, z czego zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 317 189 332,77 PLN, natomiast krótkoterminowe kwotę 285 085 225,09 PLN. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią około 59,92 % 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 ustalonymi harmonogramami spłat.

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 ZADŁUŻENIA - rozumiany jako relacja kapitału obcego (z wyłączeniem rezerw na zobowiązania) do sumy aktywów.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniósł 0,57. W poprzednim okresie sprawozdawczym tj. na dzień 31 grudnia 2023 roku wskaźnik ten wynosił 0,56.

Wzrost wskaźnika w bieżącym okresie sprawozdawczym wynika w głównej mierze z realizacji założeń biznesowych na bieżący rok dotyczących m.in. pozyskania zewnętrznego finansowania w Grupie. Przede wszystkim z tytułu uruchomienia korporacyjnej linii kredytowej w spółce holdingowej, wykorzystywanej do aktywnego wsparcia rozwojowych działań operacyjnych spółek zależnych w Grupie. Następnie uruchomienie kredytowania inwestycyjnego dla spółek celowych.

2. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁU WŁASNEGO - obrazuje udział kapitału obcego (z wyłączeniem rezerw na zobowiązania) w kapitale własnym (skorygowanym o rezerwy).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wskaźnik ten wyniósł 1,29, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku wzrósł do wartości 1,51.

Główny wpływ na wzrost wskaźnika w roku 2024 miał znaczący wzrost zadłużenia finansowego w Grupie w związku z uruchomieniem w spółce holdingowej korporacyjnej linii kredytowej oraz kredytów inwestycyjnych w spółkach celych.

3. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI BIEŻĄCEJ - obrazuje stosunek aktywów bieżących (obrotowych) do pasywów bieżących (zobowiązań krótkoterminowych).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wskaźnik wyniósł 1,49 natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 2,09.

Wzrost tego wskaźnika wynika w głównej mierze ze znacznego wzrostu aktywów obrotowych, w tym związanych z realizacją inwestycji deweloperskich przez spółki w Grupie.

Bieżąca wartość wskaźnika wskazuje na optymalne wykorzystanie majątku obrotowego Grupy

4. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI PRZYŚPIESZONEJ - to stosunek aktywów bieżących (obrotowych) pomniejszonych o zapasy do pasywów bieżących (zobowiązań krótkoterminowych).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wskaźnik ten wyniósł 0,21, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 0,56.

Wzrost wskaźnika wynika ze znacznego wzrostu kosztów poniesionych na poczet wybudowania inwestycji mieszkaniowych. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na podjęcie nowych inwestycji w spółkach wchodzących w skład Grupy.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW I WSKAŹNIKI FINANSOWE

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA		
Nazwa pozycji	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	63 510 454,18 zł	15 030 382,60 zł
II. Korekty razem	-93 462 498,29 zł	18 852 232,68 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-29 952 044,11 zł	33 882 615,28 zł
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	9 209 462,54 zł	2 857 052,10 zł
II. Wydatki	111 643 817,69 zł	17 087 686,59 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-102 434 355,15 zł	-14 230 634,49 zł
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	226 164 347,92 zł	32 084 635,00 zł
II. Wydatki	70 913 534,62 zł	29 541 759,04 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	155 250 813,30 zł	2 542 875,96 zł
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	22 864 414,04 zł	22 194 856,75 zł
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	22 864 414,04 zł	22 194 856,75 zł
F. Środki pieniężne na początek okresu	37 202 707,96 zł	15 007 851,21 zł
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	60 067 122,00 zł	37 202 707,96 zł

POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE

a) Pożyczki

Na dzień bilansowy spółki z Grupy mają zaciągnięte następujące pożyczki:

- pożyczka zaciągnięta od Pana Pawła Malinowskiego przez spółki z Grupy ;
- pożyczka zaciągnięta przez spółkę operacyjną z Grupy (Grupa Profbud sp. z o.o.) od Agencji Rozwoju Przemysłu S.A.;
- pożyczki udzielane wewnątrz Grupy na warunkach rynkowych.

b) Kredyty

Na dzień bilansowy spółki z Grupy mają zaciągnięte następujące kredyty:

- kredyty zaciągnięte przez spółkę operacyjną z Grupy (City Level sp. z o.o.) od Alior Bank S.A. na realizację projektu biurowego Vector+;
- kredyt zaciągnięty przez spółkę operacyjną z Grupy (Green On Energy sp. z o.o.) od mBank S.A. na realizację projektu budowy farmy wiatrowej;
- kredyt zaciągnięty przez spółkę operacyjną z Grupy (Profbud Konstancin sp. z o.o.) od mBank S.A. na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego;
- kredyt zaciągnięty przez spółkę operacyjną z Grupy (Grupa Profbud sp. z o.o.) od mBank S.A. na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego;
- kredyt zaciągnięty przez jednostkę dominującą (Infinity S.A.) od VeloBank S.A. na działalność bieżącą (korporacyjna linia kredytowa).

c) Obligacje

Spółka na dzień bilansowy jest Emitentem następujących serii obligacji:

- seria B w wysokości 22.100.000,00 PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 17.03.2026 r. (obligacje podporządkowane wobec obligacji serii J, K, L);
- seria J w wysokości 23.000.000,00 PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 10.02.2025 r.;
- seria K w wysokości 12.000.000,00 PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 12.07.2025 r.;
- seria L w wysokości 12.000.000,00 PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 16.03.2026 r.;

Suma zobowiązań długoterminowych z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi: 40 059 874,98 PLN.

Suma zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi: 24 963 529,30 PLN.

INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

Głównym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej w 2024 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.)

Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, jak też wspieranie w procesie organizacji finansowania działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe.

Spółka na dzień bilansowy posiada długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych w łącznej kwocie 1 326 088,92 PLN, w tym:

- udzielone pożyczki w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 1 326 088,92 PLN.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kredytów i pożyczek wynoszą na dzień bilansowy 313 714 869,08 PLN, w tym:

- obligacje w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 40 059 874,98 PLN narażone na ryzyko zakłóceń przepływu środków pieniężnych,
- pożyczki w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 273 655 021,10 PLN, narażone na ryzyko zakłócenia przepływu środków pieniężnych.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kredytów i pożyczek wynoszą na dzień bilansowy 53 565 436,53 PLN, w tym:

- obligacje w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 24 963 529,30 PLN narażone na ryzyko zakłóceń przepływu środków pieniężnych;
- pożyczki w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 28 601 907,23 PLN, 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

Spółka w dniu 10.02.2025 r. wykupiła obligację serii J w wysokości 13.800.000,00 PLN, których całkowita wartość emisji wynosiła 23.000.000,00 PLN.

Spółka w dniu 10.02.2025 r. dokonała emisji 14.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda, z terminem wykupu przypadającym na dzień 31.01.2027 r. Z dniem 9.04.2025 r. przedmiotowe obligacje zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalist.

Ewentualny wpływ ww. czynników zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i rocznym sprawozdaniu finansowym za 2025 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 czy inflacja. Wydarzenia ostatnich lat niejednokrotnie oddziaływały negatywnie na krajową i globalną gospodarkę. W dalszym ciągu wpływ na krajową gospodarkę ma konflikt zbrojny prowadzony na terytorium Ukrainy, który wpływa m.in. na ceny surowców. Ponadto można zaobserwować ciągłe narastanie napięć politycznych, oraz dyplomatycznych, które mogą skutkować wzrostem cen na towary importowane, w tym materiały budowlane.

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 długoletnim 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 2025

Grupa Kapitałowa w 2025 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 2025 roku planuje dalszy wzrost skali swojej działalności wykorzystując posiadany bank ziemi, m.in. poprzez kontynuowanie rozpoczętej w 2024 roku wieloetapowej inwestycji Miasto Polskich Mistrzów Olimpijskich. Celem Grupy Kapitałowej na 2025 rok oraz kolejne lata jest również optymalizacja finansowania działalności inwestycyjnej Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa nieprzerwanie planuje koncentrować się na zrównoważonym rozwoju skali działalności (w tym poprzez reinwestowanie zysków), na efektywności działania oraz na rozszerzaniu działalności zarówno w ujęciu terytorialnym, podmiotowym oraz przedmiotowym czego przykładem jest rozpoczęcie działalności w zakresie wytwarzania i sprzedaży energii elektrycznej. Grupa planuje dalszy rozwój tego sektora swojej działalności w 2025 roku.

Zarząd Spółki wskazuje, że niepewna sytuacja geopolityczna jaką aktualnie można zaobserwować na Świecie, w tym stała eskalacja konfliktów zbrojnych oraz dyplomatycznych może 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 sytuację związaną z opisanymi zagrożeniami 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.

Warszawa, 19 maja 2025 r.

miejsce i data

Paweł Malinowski - Prezes Zarządu Spółki