

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI



INFINITY S.A.

OD 1 STYCZNIA 2026 R. DO 30 CZERWCA 2026 R.

SPIS TREŚCI

- I. PODSTAWOWE INFORMACJE
- II. MISJA, WIZJA, WARTOŚCI
- III. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI
- IV. INWESTYCJE
- V. GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA ISTOTNE DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
- VI. I PÓŁROCZE 2026 PROFBUD W LICZBACH
- VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI
- VIII. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYKA
- IX. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO OKRESIE SPRAWOZDANIA, A MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI
- X. PRZEWIDYWANY PLAN ROZWOJU SPÓŁKI, W TYM PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI



I. PODSTAWOWE INFORMACJE

dla okresu od **1 stycznia 2026 r.** do **30 czerwca 2026 r.**

1. INFORMACJE O JEDNOSTCE

Firma	Infinity Spółka Akcyjna (Spółka)
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 30.06.2026 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 30.06.2026 r.:

- I. Pani **Beata Jurczak-Malinowska** – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- II. Pan **Jan Wszolek** – Członek Rady Nadzorczej
- III. Pan **Piotr Skwara** - Członek Rady Nadzorczej

4. ZARZĄD SPÓŁKI

Skład Zarządu Spółki na dzień 30.06.2026 r.:

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

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 PRZEPROWADZENIA PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Podmiotem uprawnionym do przeprowadzenia przeglądu półrocznego 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

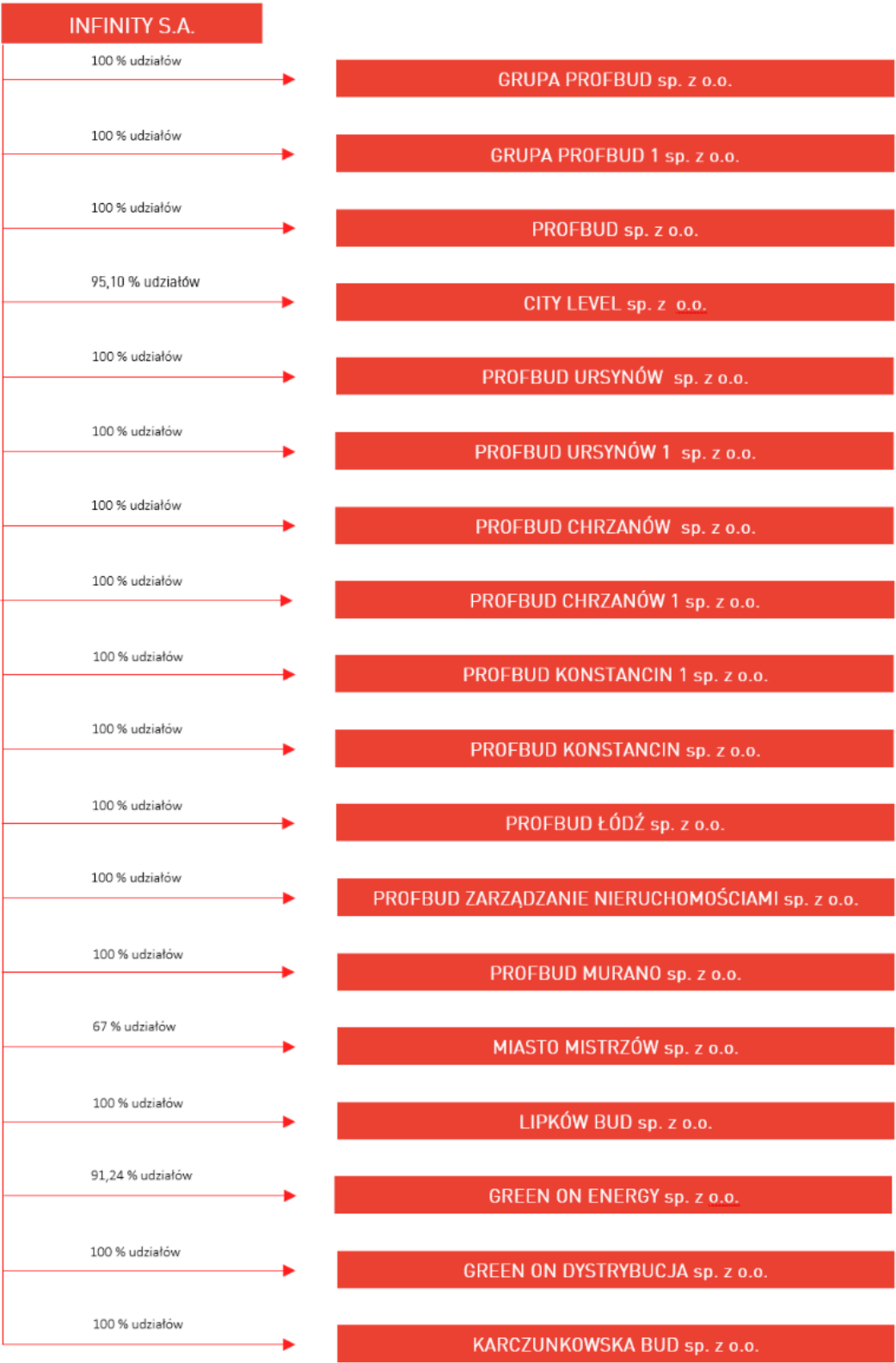
W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organów Spółki.

3. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I KAPITAŁOWE

Na dzień 30 czerwca 2026 r. emitent – **Infinity S.A.** – był spółką dominującą grupy kapitałowej, w skład której wchodziły następujące spółki zależne (wszystkie objęte konsolidacją):

FIRMA	SIEDZIBA	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	UDZIAŁ W KAPITAŁE	UDZIAŁ W GŁOSACH
GRUPA PROFBUD sp. z o.o.	Warszawa	41, 20, Z, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
GRUPA PROFBUD 1 sp. z o.o.	Warszawa	70, 10, Z, działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	100%	100%
PROFBUD sp. z o.o.	Warszawa	41 10, Z, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
CITY LEVEL sp. z o.o.	Warszawa	68, 20, Z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	95,10%	95,10%
PROFBUD URSYNÓW sp. z o.o.	Warszawa	41, 10, Z, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
PROFBUD URSYNÓW 1 sp. z o.o.	Warszawa	41, 10, Z, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
PROFBUD CHRZANÓW sp. z o.o.	Warszawa	68, 10, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
PROFBUD CHRZANÓW 1 sp. z o.o.	Warszawa	68, 10, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
PROFBUD KONSTANCIN 1 sp. z o.o.	Warszawa	64, 20, Z, działalność holdingów finansowych	100%	100%
PROFBUD KONSTANCIN sp. z o.o.	Warszawa	68, 10, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
PROFBUD ŁÓDŹ sp. z o.o.	Warszawa	68, 10, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
PROFBUD ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI sp. z o.o.	Warszawa	70, 10, Z, działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	100%	100%
PROFBUD MURANO sp. z o.o.	Warszawa	41, 20, Z, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
MIASTO MISTRZÓW sp. z o.o.	Warszawa	68, 10, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	67%	67%
LIPKÓW BUD sp. z o.o.	Warszawa	41, 20, Z, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
GREEN ON ENERGY sp. z o.o.	Warszawa	35, 11, Z, wytwarzanie energii elektrycznej	91,24%	91,24%
GREEN ON DYSTRYBUCJA sp. z o.o.	Warszawa	35, 11, Z, wytwarzanie energii elektrycznej	100%	100%
KARCZUNKOWSKA BUD sp. z o.o.	Warszawa	68, 11, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%

Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2026 roku przedstawiono na poniższym schemacie:



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.

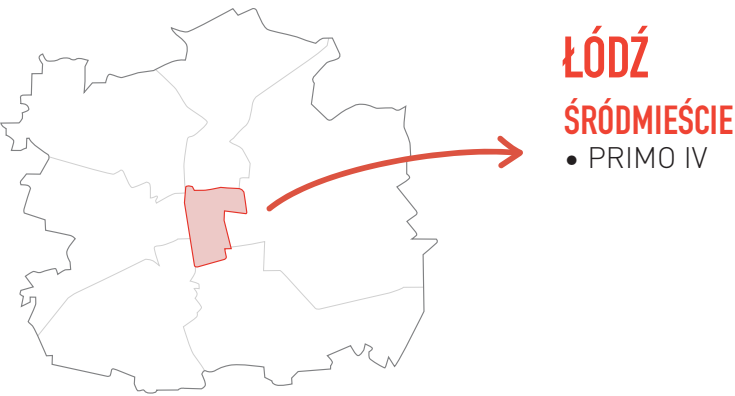


ZAUFANIE

Naszym największym kapitałem jest zaufanie – spoiwo naszego zespołu.



IV. INWESTYCJE





MOCHA TOWER

SIĘGAJ WYŻEJ



Status: w trakcie realizacji

Lokalizacja: Warszawa, Praga-Południe

Liczba lokali mieszkalnych: 376

PUM lokali mieszkalnych: 18 246 m²

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 „perłę” dzielnicy. Zapraszamy do zapoznania się z unikatową przestrzenią dla tych, którzy sięgają wyżej i pragną więcej.



MIASTO POLSKICH MISTRZÓW OLIMPIJSKICH



Pierwszy budynek dzielnicy Paryż
Liczba lokali mieszkalnych: 285
PUM lokali mieszkalnych: 14 829 m²

Status: w trakcie realizacji
Lokalizacja: aglomeracja warszawska - Mysiadło

Pierwszy etap dzielnicy – **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.



Drugi budynek dzielnicy Paryż
Liczba lokali mieszkalnych: 278
PUM lokali mieszkalnych: 15 700 m²



Status: zrealizowane

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna

Liczba lokali mieszkalnych: 30

PUM lokali mieszkalnych: 8 090 m²

Gaia Park to osiedle zlokalizowane w zielonej części Konstancina-Jeziorny. Kameralna inwestycja tworzy obecnie 30 domów w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, z prywatnymi garażami, ogrodami oraz tarasami, zaprojektowanymi z myślą o codziennym komforcie mieszkańców.

W inwestycji zastosowano nowoczesne rozwiązania, takie jak pompy ciepła, rekuperacja oraz system smart home. Lokalizacja łączy spokój i bliskość natury z wygodnym dojazdem do Warszawy. W pobliżu znajdują się m.in. Park Zdrojowy oraz Tężnia Solankowa.

OSIEDLE PRIMO

NOWE CENTRUM



Status: zrealizowane

Lokalizacja: Łódź, Śródmieście

Liczba lokali mieszkalnych: 326

PUM lokali mieszkalnych: 13 719 m²

Osiedle Primo IV to czwarty etap inwestycji w centrum Łodzi. Pięciopiętrowy budynek mieści 326 lokali o metrażach od 26 do 105 m². Projekt nawiązuje do historycznej zabudowy pierzejowej z ery przemysłowej. Wyróżnikiem są mieszkania typu penthouse z tarasami dachowymi z widokiem na Dworzec Łódź Fabryczna oraz instalacje fotowoltaiczne zasilające części wspólne.

Lokalizacja zapewnia znakomitą komunikację – dworzec jest o 7 minut pieszo, a tramwaje dostępne w ciągu 2 minut. W sąsiedztwie znajdują się m.in. EC1, Park Sienkiewicza i Uniwersytet Łódzki.

M MURANO



Status: w trakcie realizacji

Lokalizacja: Warszawa, Śródmieście

Liczba lokali mieszkalnych: 190

PUM lokali mieszkalnych: 10 740 m²

Murano to inwestycja, która redefiniuje przestrzeń warszawskiego Muranowa, tworząc miejsce wyjątkowe, w którym historia i nowoczesność przeplatają się, by służyć kolejnym pokoleniom. To tutaj powstaje nowy rozdział tej wyjątkowej dzielnicy – pełen elegancji, funkcjonalności i troski o środowisko. Murano oferuje 190 stylowych apartamentów rozmieszczonych w dwóch dominantach, które harmonijnie wkomponowują się w otoczenie. Subtelne, stonowane kolory elewacji oraz nowoczesny design budynków tworzą przestrzeń, która nie tylko zapiera dech w piersiach, ale także inspiruje.



W I półroczu 2026 roku Grupa PROFBUD zrealizowała istotny krok w rozwoju swojego portfolio, inicjując obecność w segmencie nieruchomości premium. Kluczowym wydarzeniem w tym obszarze była marcowa premiera inwestycji MURANO, stanowiąca zarówno inaugurację projektu, jak i symboliczne otwarcie nowego etapu w rozwoju Spółki.

Wydarzenie zostało zorganizowane pod hasłem „Zatrzymaj się. Tu nic nie musisz. Bądź.” i zgromadziło szerokie grono interesariuszy, w tym partnerów biznesowych, klientów, przedstawicieli mediów oraz kadrę zarządzającą. Premiera pełniła funkcję platformy komunikacji strategicznej, prezentując kierunek rozwoju marki oraz jej aspiracje w obszarze segmentu premium.



Nowa definicja luksusu: Punktem wyjścia dla koncepcji MURANO była zmiana w postrzeganiu luksusu przez konsumentów. Wnioski z raportu „Czym jest luksus dla Polaków”, opracowanego przez infuture.institute Natalii Hatałskiej na zlecenie PROFBUD, wskazują na przesunięcie akcentu z dóbr materialnych w kierunku zdrowia, bezpieczeństwa, czasu oraz jakości życia.

Autorska koncepcja #ElanVital: Inwestycja została zaprojektowana w oparciu o ideę dobrostanu i długowieczności, realizowaną poprzez koncept Ośmiu Stref, obejmujących m.in. przestrzenie regeneracji, aktywności fizycznej, wyciszenia oraz kontaktu z naturą i kulturą.

Lokalizacja o wysokiej wartości: Projekt powstaje na warszawskim Muranowie, w bezpośrednim sąsiedztwie Ogrodu Krasińskich oraz Muzeum Historii Żydów Polskich POLIN, co wzmacnia jego pozycjonowanie w segmencie premium.

Ekspertski i wizerunkowy wymiar wydarzenia: w premierze udział wzięli zaproszeni eksperci – psycholożka Joanna Chmura oraz prof. Marek Postuła, którzy wraz z Zarządem Spółki przedstawili merytoryczne podstawy koncepcji dobrostanu. Oprawę wydarzenia zapewnili uznani twórcy, w tym Olivier Janiak oraz Jakub Józef Orliński.

Premiera inwestycji MURANO stanowiła nie tylko prezentację nowego projektu, lecz przede wszystkim potwierdzenie strategicznego kierunku rozwoju Grupy PROFBUD. Wejście w segment premium odzwierciedla zdolność Spółki do identyfikowania i adresowania zmieniających się potrzeb rynku oraz budowania przewagi konkurencyjnej w oparciu o zintegrowane podejście do jakości życia. Zrealizowane wydarzenie oraz jego odbiór rynkowy stanowią solidny fundament pod dalszą ekspansję w segmencie projektów wysokomarżowych i rozwój kolejnych inwestycji opartych na autorskiej filozofii #ElanVital w kolejnych okresach raportowych.



VI. GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA ISTOTNE DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1) RYZYKO ZWIĄZANE Z KONFLIKTEM ZBROJNYM NA TERENIE UKRAINY

Inwazja wojsk rosyjskich na Ukrainę stanowi istotne ryzyko mogące mieć wpływ na sytuację ekonomiczną w Polsce, zwłaszcza w kontekście coraz częstszych ataków bezpośrednio przy granicy z Polską.

W dalszym ciągu utrzymywane są sankcje finansowe i handlowe nałożone m.in. przez państwa europejskie i USA na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w

stanie wojny, uległa załamaniu, co może mieć wpływ na cenę produktów wykorzystywanych w branży budowlanej, w tym budownictwie mieszkaniowym.

Ponadto, wojna podnosi też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabia kurs złotego, podnosi inflację, zwiększa presję na podwyżki stóp procentowych oraz osłabia nastroje konsumenckie.

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

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmianie ulega interpretacja prawa oraz praktyka jego stosowania.

Ewoluuujące 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 Spółki. 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 jej sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywę rozwoju.

W celu minimalizacji opisanego 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 z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej w celu minimalizacji ryzyka podważenia przez organy podatkowe zastosowanych bądź planowanych do zastosowania rozwiązań.

3) 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. Finansowanie zewnętrzne w postaci kredytów hipotecznych stanowi jedno z podstawowych źródeł

pozyskiwania kapitału przez potencjalnych klientów spółek z Grupy, a przez to i Spółki. W tym kontekście istotne znaczenia ma zdolność kredytowa i ogólny koszt kredytu. Koszty finansowania zewnętrznego mogą wpływać na spadek popytu na lokale Spółki.

4) RYZYKO ZMIAN REGULACYJNYCH W ZAKRESIE SPRZEDAŻY ENERGII ELEKTRYCZNEJ

Spółka poprzez spółkę z Grupy prowadzi działalność w zakresie wytwarzania zielonej energii elektrycznej 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 otwiera na nowe zagrożenia. Grupa posiada podpisane umowy PPA (Power Purchase Agreement) m.in. ze wspólnotami mieszkaniowymi powstałymi w ramach inwestycji zrealizowanych przez spółki z Grupy. Tym samym nowa gałąź działalności Spółki wpisuje się w główny przedmiot działalności, stanowiąc jej innowacyjne rozwinięcie.

Głównym ryzykiem dekodowanym przez Spółkę, a związanym z produkcją zielonej energii są zmiany regulacji prawnych w zakresie obrotu energią elektryczną.

Z uwagi na rosnącą cenę energii ponoszoną przez

5) RYZYKO ZMIENNOŚCI PRZYCHODÓW

Wartość uzyskiwanych przez Spółkę w danym okresie przychodów jest silnie uzależniona od momentu cyklu budowlanego inwestycji deweloperskich (prowadzonych przez spółki z Grupy oraz Spółkę).

6) 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 zagranicznych.

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

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 Spółki.

W związku z powyższym wartość osiąganych przychodów, a co się z tym wiąże również zysków, może ulegać dużym wahaniom pomiędzy poszczególnymi okresami.

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. Spółka dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie Spółka na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

7) RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Spółka część swojej działalności finansuje przy pomocy 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 Spółki.

Zmiany wskaźników używanych do obliczania oprocentowania, których Spółka nie jest w stanie przewidzieć mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywę rozwoju Spółki i całej Grupy.

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.

8) 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

9) 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 Spółki, 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, wadliwa realizacja zlecenia, nieznamość technologii,

- finansowymi: z płynnością finansową, wypłacalnością wykonawców.

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

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe

mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. W celu zmitygowania przedmiotowego ryzyka, Spółka na bieżąco analizuje rynek deweloperski.

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 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, że 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. Przedmiotowe czynniki ryzyka są szczególnie istotne w świetle planowanego zwiększenia liczby realizowanych projektów i tym samym oferty mieszkań.

projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, że 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, że 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 reptrywatyzacyjnych przez przedwojennych właścicieli nieruchomości (z uwagi na przejmowanie gruntów w Polsce

11) RYZYKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z KONTRAHENTAMI ZEWNĘTRZNYMI (UMOWY WSPÓŁPRACY)

Oprócz realizacji inwestycji na bazie gruntów zakupionych na własny rachunek Spółka poprzez spółki z Grupy 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 Spółka 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. Spółka otrzymuje pełnomocnictwo do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz przejmuje na siebie wszystkie ryzyka

12) 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 inwest-

13) RYZYKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI

Na znaczną część prac prowadzonych przez dewelopera wpływ mają warunki atmosferyczne. Pomimo, że 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

w latach powojennych na rzecz Skarbu Państwa z naruszeniem praw). Nie można wykluczyć, że przeciwko Spółce lub spółkom z Grupy Kapitałowej nie zostaną w przyszłości wniesione roszczenia reptrywatyzacyjne. 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 Spółki.

Wyżej wymienione ryzyko jest ograniczane poprzez posiadanie przez Spółkę (w tym za pośrednictwem spółek z Grupy) dużego banku ziemi zakupiony po korzystnych cenach.

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, że współpraca Spółki z kontrahentami zewnętrznymi może w przyszłości ulec ograniczeniu co może mieć wpływ na przyszłe wyniki Spółki. 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.

ycji 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 Spółki.

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.

14) 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. Spółka poprzez spółki z Grupy pełni 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

15) 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

16) 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

17) 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,

18) RYZYKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC WYKONAWCÓW

W ramach podpisanej umowy firmy budowlane realizujące inwestycje udzielają gwarancji dobrego

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, że 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.

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.

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.

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.

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, że w trakcie realizacji inwestycji powstaną z winy firmy budowlanej nieplanowane opóźnienia powodujące w konsekwencji wzrost kosztów. W razie ich faktycznego wystąpienia nie ma pewności, że podwykonawca będzie mógł zaspokoić roszczenia spółek z Grupy z tytułu kar umownych w

19) 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 i oddania do

20) RYZYKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI

Kluczowym czynnikiem powodzenia sprzedaży produktów danego projektu deweloperskiego jest lokalizacja nieruchomości oraz atrybuty z nią związane. Wprawdzie Spółka 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, że w kolejnych, nowych projektach mogą zaistnieć błędy decyzyjne wpływające na czas ekspozycji mieszkań na rynku, moment inkasowania przychodów ze sprzedaży

21) 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 podpisane przedwstępne umowy sprzedaży/ umowy deweloperskie. W pewnych okolicznościach deweloper może zostać zmuszony

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, co bezpośrednio przekłada się na sytuację Spółki.

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. Spółka nie może 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, że przeprowadzenie przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego pogłębionych analiz rynkowych oraz weryfikacji atrybutów nieruchomości będzie generować dodatkowe koszty ponoszone we wstępnych fazach projektów.

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 Spółki.

22) RYZYKO ZARZUTU STOSOWANIA NIEDOZWOLONYCH KLAUZUL UMOWNYCH

Działalność polskich przedsiębiorców musi być prowadzona w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi ochrony konkurencji i konsumentów oraz pomocy publicznej. Organy do spraw ochrony konkurencji i konsumentów są uprawnione do wydawania decyzji stwierdzających, że dany przedsiębiorca nadużywa swojej pozycji na polskim rynku lub że jest uczestnikiem porozumień, których celem lub skutkiem jest ograniczenie konkurencji na rynku.

Organy te są ponadto uprawnione do nałożenia kary pieniężnej oraz nakazania takiemu przedsiębiorcy zaprzestanie działań ograniczających konkurencję. Ponadto, mogą one stwierdzić, że postanowienia umów i regulaminów, a także taryfy i opłaty stosowane przez danego

23) RYZYKO ODPOWIEDZIALNOŚCI SOLIDARNEJ ZA ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA NALEŻNEGO PODWYKONAWCOM

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

24) RYZYKO ZWIĄZANE Z POZYSKIWANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH DŁUŻNYCH

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Spółka 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 związanym z pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Spółki, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów

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, że dane zapisy umów sprzedaży mieszkań są niedozwolone lub uchybiają zasadom równości stron i zasadom współżycia społecznego. Spółki z Grupy ograniczają ryzyko w tym zakresie poprzez stosowanie się do zaleceń organów do spraw ochrony konkurencji i konsument.

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, a przez to i Spółce związane z koniecznością partycypacji w zobowiązaniach generalnego wykonawcy wobec podwykonawców, aczkolwiek stosowane rozwiązania umowne i ochrona ubezpieczeniowa zabezpieczają 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.

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).

Należy zwrócić uwagę, że w modelu realizacji projektów na gruntach należących do kontrahentów zewnętrznych Spółka 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

25) RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

Spółka, w tym również przez Spółki z Grupy posiada lokale użytkowe w tym budynek biurowy w Warszawie, których powierzchnia jest wynajmowana najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek 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. Spółka może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Spółka nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub

26) 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

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

formule Spółka 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 Spółka.

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 Spółki. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Spółka może nie osiągnąć 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, posiadającymi stosowne zabezpieczenia prawne.

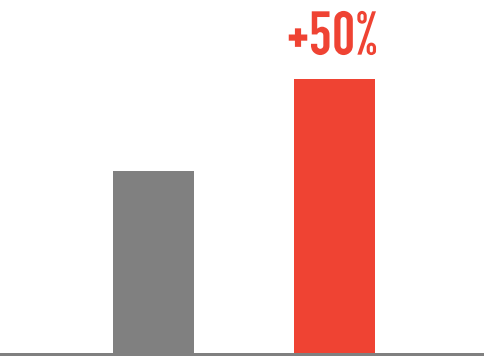
podejmowaniu decyzji przez Panią Beatę Jurczak-Malinowską. W ocenie Spółki powiązanie to jednak nie ma istotnego znaczenia dla prawidłowości wykonywania zadań przez całą Radę Nadzorczą. Przy ocenie prawdopodobieństwa wystąpienia takiego ryzyka należy jednak wziąć pod uwagę fakt, że organy nadzorujące 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.

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.

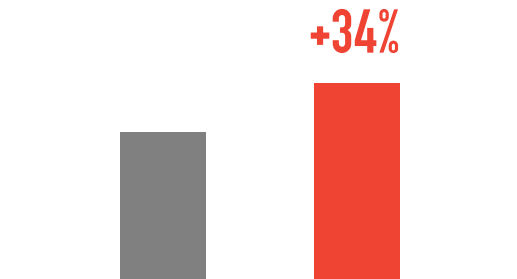
VI. I PÓŁROCZE 2026 PROFBUD W LICZBACH

PORÓWNANIE I PÓŁROCZA 2026 R. DO I PÓŁROCZA 2025 R.

1) WARTOŚĆ PIERWSZYCH UMÓW Z KLIENTAMI



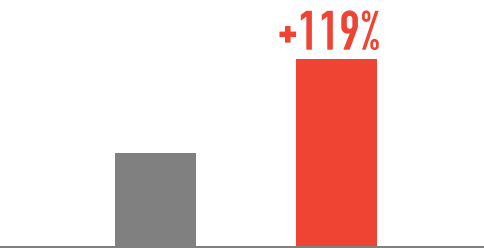
2) LICZBA MIESZKAŃ I DOMÓW OBJĘTYCH PIERWSZYM I UMOWAMI



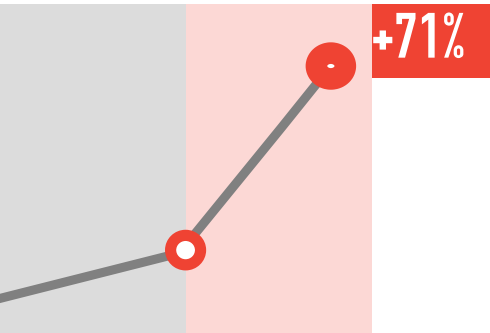
5) MIESZKANIA ORAZ DOMY OBJĘTYMI UMOWAMI KOŃCOWYMI



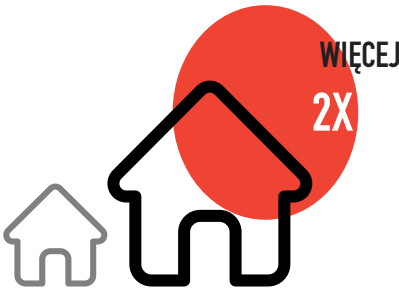
6) WARTOŚĆ UMÓW KOŃCOWYCH



3) WARTOŚĆ UMÓW DEWELOPERSKICH I PRZEDWSTĘPNYCH



4) MIESZKANIA I DOMY OBJĘTE UMOWAMI DEWELOPERSKIMI I PRZEDWSTĘPNYMI



WZROST NA KAŻDYM ETAPIE PROCESU SPRZEDAŻOWEGO

*dane według stanu umów, po uwzględnieniu umów rozwiązanych.



VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

Spółka pełni w Grupie Kapitałowej funkcję holdingowo-finansową i nie prowadzi działalności operacyjnej generującej regularnych przychodów handlowych lub produkcyjnych.

Podstawowym zadaniem Spółki jest pozyskiwanie oraz organizowanie finansowania dla spółek operacyjnych z Grupy, zarządzanie płynnością finansową, nadzór właścicielski oraz koordynacja strategicznych kierunków rozwoju Grupy.

W związku ze specyfiką funkcji jaką Spółka pełni w Grupie Kapitałowej, Spółka ponosi koszty związane przede wszystkim z obsługą finansowania zewnętrznego, kosztami administracyjnymi oraz kosztami utrzymania struktury holdingowej, przy jednoczesnym ograniczonym poziomie własnych przychodów operacyjnych.

Z uwagi na holdingowo-finansowy charakter działalności Spółka generuje ograniczony wynik z podstawowej działalności operacyjnej. W I półroczu 2026 r. Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 32,9 mln zł, na który istotny wpływ miały przychody finansowe, w tym dywidendy otrzymane od jednostek zależnych.

Strategia Grupy zakłada reinwestowanie zysków wypracowywanych przez spółki operacyjne w ich dalszy rozwój, zwiększanie skali działalności, finansowanie inwestycji oraz wzmacnianie kapitałów własnych.

Z tego względu Grupa nie zakłada regularnej dystrybucji dywidend do spółki holdingowej jako podstawowego źródła finansowania jej działalności.

Model funkcjonowania Spółki jest zgodny z przyjętą strategią rozwoju całej Grupy Kapitałowej i ma na celu długoterminowe zwiększanie wartości podmiotów operacyjnych oraz utrzymanie stabilnej sytuacji płynnościowej i finansowej Grupy.



Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, w związku z czym 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 odroczoney art. 37 pkt 10.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		
Nazwa pozycji	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
B. Koszty działalności operacyjnej	444 934,24 zł	253 562,17 zł
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-444 934,24 zł	-253 562,17 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	30,73 zł	33 613,44 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	45 024,37 zł	1,17 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-489 927,88 zł	-219 949,90 zł
G. Przychody finansowe	46 823 242,14 zł	6 395 231,99 zł
H. Koszty finansowe	11 459 732,46 zł	13 627 386,80 zł
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	34 873 581,80 zł	-7 452 104,71 zł
J. Podatek dochodowy	2 020 621,71 zł	1 274 143,09 zł
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł	0,00 zł
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	32 852 960,09 zł	-8 726 247,80 zł

BILANS		
Nazwa pozycji	30.06.2026	31.12.2025
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	345 682 924,60 zł	333 827 970,45 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	20 000,00 zł	20 000,00 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	342 648 147,36 zł	331 010 935,11 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 014 777,24 zł	2 797 035,34 zł
B. Aktywa obrotowe	8 630 137,11 zł	11 378 057,30 zł
I. Zapasy	0,00 zł	0,00 zł
II. Należności krótkoterminowe	79 766,00 zł	251 615,98 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	8 351 781,05 zł	10 708 837,08 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	198 590,06 zł	417 604,24 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	91 974 340,87 zł	59 121 380,78 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	-81 026 909,40 zł	-64 358 089,50 zł
VI. Zysk (strata) netto	32 852 960,09 zł	-16 668 819,90 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00 zł	0,00 zł
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	262 338 720,84 zł	286 084 646,97 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	4 989 142,58 zł	4 661 829,97 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	147 529 399, 25 zł	116 650 586,63 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	109 820 179,01 zł	164 772 230,37 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł

OPIS WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH

- Na dzień **30 czerwca 2026 r.**:
- aktywa trwałe stanowią około **97,56 %** aktywów ogółem;
 - aktywa obrotowe stanowią około **2,44 %** aktywów ogółem;
 - kapitały własne przyjęły wartość dodatnią;
 - stan należności wykazuje wartość **99 766,00 PLN**. Kwota **79 766,00 PLN** stanowi należności krótkoterminowe;
 - wartość środków pieniężnych wyniosła **8 313 269,26 PLN**, co stanowiło ok. **2,35 %** łącznych aktywów;
 - zobowiązania i rezerwy ukształtowały się na poziomie **262 338 720,84 PLN**, z czego zobowiązania długoterminowe stanowi kwotę **147 529 399,25 PLN**, natomiast krótkoterminowe kwotę **109 820 179,01 PLN**. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią około **74,04 %** 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	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	32 852 960,09 zł	-8 726 247,80 zł
II. Korekty razem	-40 382 675,63 zł	-2 170 895,81 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-7 529 715,54 zł	-10 897 143,61 zł
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	4 100 441,60 zł	20 250 000,00 zł
II. Wydatki	12 391 650,00 zł	8 715 000,00 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-8 291 208,40 zł	11 535 000,00 zł
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	66 789 281,24 zł	30 590 635,00 zł
II. Wydatki	53 325 413,33 zł	42 489 830,15 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	13 463 867,91 zł	-11 899 195,15 zł
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	-2 357 056,03 zł	- 11 261 338,76 zł
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	- 2 357 056,03 zł	- 11 261 338,76 zł
F. Środki pieniężne na początek okresu	10 670 325,29 zł	19 952 537,65 zł
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	8 313 269,26 zł	8 691 198,89 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 również Spółce w świadomym i trafnym podejmowaniu decyzji biznesowych.

1. WSKAŹNIK OGÓLNEGO ZADŁUŻENIA - obrazuje stosunek kapitału obcego (zobowiązań ogółem z wyłączeniem rezerw na zobowiązania) do aktywów. Wskaźnik dostarcza ogólnej informacji na temat struktury finansowania majątku Spółki.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosił **0,82**, natomiast na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniósł **0,73**.

Spadek wskaźnika w 2026 roku był przede wszystkim konsekwencją zmniejszenia zobowiązań krótkoterminowych o blisko 55 mln zł, przy jednoczesnym wzroście kapitałów własnych wynikającym z osiągniętego zysku netto w wysokości 32,9 mln zł, na który istotny wpływ miały otrzymane dywidendy od spółek zależnych w łącznej kwocie 40mln zł.

Spółka pełni funkcję podmiotu holdingowego w Grupie Kapitałowej i nie prowadzi samodzielnej działalności operacyjnej. Jej zadaniem jest pozyskiwanie finansowania oraz zapewnianie finansowania dla spółek celowych realizujących projekty deweloperskie. Spadek wskaźnika świadczy o poprawie struktury finansowania oraz wzroście bezpieczeństwa finansowego Spółki.

2. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁU WŁASNEGO - przedstawia relację zobowiązań ogółem (z wyłączeniem rezerw na zobowiązania) do kapitału własnego powiększonego o wartość rezerw. Pokazuje udział kapitału obcego w źródłach finansowania działalności przedsiębiorstwa.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego kształtował się na dzień 31 grudnia 2025 r. na poziomie **4,41** natomiast na dzień 30 czerwca 2026 r. jego wielkość wyniosła **2,65**.

Spadek wskaźnika wynika przede wszystkim z istotnego wzrostu kapitału własnego z 59,1 mln zł do 92,0 mln zł, będącego efektem osiągnięcia dodatniego wyniku finansowego oraz zmian w strukturze zobowiązań polegających przede wszystkim na znaczącym obniżeniu zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik jest charakterystyczny dla podmiotu holdingowego, którego działalność polega na pozyskiwaniu i przekierowaniu finansowania do spółek celowych realizujących przedsięwzięcia deweloperskie. Poprawa wskaźnika potwierdza wzmocnienie sytuacji kapitałowej Spółki.

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 **0,07** na dzień 31 grudnia 2025 r., natomiast na dzień 30 czerwca 2026 r., wyniósł **0,08**.

Poziom wskaźnika oraz jego niewielka poprawa wynikają ze specyfiki działalności Spółki pełniącej funkcję holdingową w Grupie Kapitałowej. Aktywa Spółki skoncentrowane są głównie w długoterminowych aktywach finansowych obejmujących udziały i finansowanie udzielone spółkom zależnym.

Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej generującej istotne wpływy ze sprzedaży, a podstawowym źródłem przepływów są odsetki, dywidendy oraz rozliczenia ze spółkami zależnymi. W związku z tym na poziom wskaźnika płynności wpływ ma specyfika funkcjonowania holdingu finansowego.

4. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI PRZYSPIESZONEJ - wskaźnik płynności przyspieszonej określa, ile razy aktywa bieżące o wysokim stopniu płynności, pokrywają bieżące zobowiązania wobec osób trzecich. Wskaźnik ten jest w stosunku do wskaźnika CR skorygowany o zapasy.

Wskaźnik przyspieszonej płynności wyniósł **0,07** na dzień 31 grudnia 2025 r., natomiast na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniósł **0,08**.

W analizowanym okresie wskaźnik płynności przyspieszonej jest równy wskaźnikowi płynności bieżącej, ponieważ Spółka nie posiada zapasów. Jest to sytuacja typowa dla podmiotu holdingowego, którego majątek obejmuje przede wszystkim aktywa finansowe oraz środki pieniężne.

Funkcjonowanie Spółki opiera się na zarządzaniu finansowaniem Grupy Kapitałowej, a bieżąca obsługa zobowiązań jest powiązana z przepływami finansowymi realizowanymi pomiędzy Spółką a podmiotami zależnymi oraz z pozyskiwaniem finansowania zewnętrznego na potrzeby realizowanych inwestycji deweloperskich.

POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE

a) Pożyczki

Spółka na dzień bilansowy posiada zawarte umowy pożyczki jako pożyczkodawca ze spółkami wchodzącymi w skład Grupy, które zostały udzielone na warunkach rynkowych.

b) Kredyty

Spółka na dzień bilansowy posiada zawartą umowę kredytu z VeloBank S.A., przeznaczoną na rozwój bieżącej działalności deweloperskiej (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 14.10.2027 r. (obligacje podporządkowane wobec obligacji serii L, M, N);
- seria M w wysokości 14.000.000,00 PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 31.01.2027 r.;
- seria N w wysokości 12.000.000,00 PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 13.10.2027 r.

Suma zobowiązań długoterminowych (kapitał wraz z naliczonymi odsetkami) z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi: **60 196 025,92 PLN**.

Suma zobowiązań krótkoterminowych (kapitał wraz z naliczonymi odsetkami) z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi: **319 766,92 PLN**.

VIII. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYKA

(Zmiany cen, kredytowego, istotnych zaktóceń 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. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka, m.in. poprzez pozyskiwanie finansowań wyłącznie u podmiotów posiadających wysoki rating i stabilną pozycję na rynku. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

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

- **15.07.2026 r.** - uzyskanie zgodny na zwolnienie spod hipoteki części lokali objętych hipoteką stanowiącą zabezpieczenie umowy kredytu zawartej z VeloBank S.A.;

- **02.09.2026 r.** - podjęcie uchwały przez Zarząd Infinity S.A. o przedterminowym wykupie 898 obligacji serii N;

- **21.09.2026 r.** - przedterminowy wykup 898 obligacji serii N;

Ewentualny wpływ ww. czynników zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i rocznym sprawozdaniu finansowym za 2026 rok.

Spółka na bieżąco monitoruje powyższe czynniki oraz ich potencjalny wpływ na harmonogram realizacji projektów, poziom kosztów oraz wyniki sprzedażowe.

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

Spółka, działając za pośrednictwem jednostek zależnych, koncentruje się na dalszym rozwoju działalności deweloperskiej oraz na zwiększaniu udziału przedsięwzięć zapewniających zdywersyfikowane źródła przychodów.

W I półroczu 2026 roku, rozpoczęto komercjalizację oraz sprzedaż inwestycji mieszkaniowo-usługowej na warszawskim Muranowie, obejmującej lokale o podwyższonym standardzie (tzw. segment premium).

Doświadczenia zdobywane przy realizacji tego projektu będą wykorzystywane podczas przygotowywania kolejnych inwestycji w segmencie nieruchomości o podwyższonym standardzie, które planowane są przez kierownictwo jednostki.

Jednocześnie prowadzone są prace związane z realizacją kolejnych etapów inwestycji Miasto Polskich Mistrzów Olimpijskich oraz przygotowaniem nowych projektów. Spółka zamierza utrzymać elastyczny model prowadzenia

przedsięwzięć, pozwalający na odpowiednie kształtowanie terminów rozpoczęcia poszczególnych etapów oraz ich sprzedaży w zależności od warunków rynkowych.

Uzupełnieniem działalności deweloperskiej pozostają aktywa związane z najmem komercyjnym oraz wytwarzaniem energii ze źródeł odnawialnych. Rozwój tych obszarów ma służyć zwiększaniu stabilności struktury przychodów Grupy, a przez to i Spółki oraz ograniczaniu zależności jej wyników od koniunktury w jednym segmencie działalności.

W kolejnych okresach Spółka zakłada dalsze zwiększanie skali działalności, przy jednoczesnym zachowaniu kontroli nad poziomem kosztów i zapotrzebowaniem na kapitał. Sytuacja finansowa Spółki będzie w istotnym stopniu zależeć od postępów sprzedaży realizowanych projektów, terminów ich ukończenia i rozliczenia, poziomu nakładów inwestycyjnych oraz warunków pozyskiwania finansowania.

Na działalność Grupy mogą oddziaływać również zmiany otoczenia gospodarczego, w szczególności dotyczące kosztu kapitału, cen usług i materiałów budowlanych,

dostępności wykonawców, procedur administracyjnych oraz popytu na rynku nieruchomości. Ponadto istotne znaczeni mogą odgrywać dynamiczne zmiany sytuacji geopolitycznej w tym narastające konflikty zbrojne oraz dyplomatyczne.

Kadra zarządzająca prowadzi bieżącą analizę tych czynników i będzie odpowiednio modyfikował założenia dotyczące realizowanych przedsięwzięć, jeżeli wymagać tego będą zmieniające się warunki prowadzenia działalności. W przypadku istotnych zmian warunków rynkowych kadra zarządzająca będzie odpowiednio dostosowywał harmonogramy oraz skalę realizowanych przedsięwzięć, mając na celu ograniczenie wpływu czynników zewnętrznych na działalność i sytuację finansową Spółki.



**Paweł
Malino
wski**Elektronicznie
podpisany przez
Paweł
Malinowski
Data: 2026.09.28
15:14:13 +02'00'

Warszawa, 28 września 2026 r.

miejsce i data

Paweł Malinowski - Prezes Zarządu Spółki