

A photograph of a modern, multi-story building with a light-colored facade and large glass windows. The building features several balconies with glass railings. Each balcony has a long, white planter box filled with lush green plants, including grasses and leafy herbs, which are cascading over the edges. The scene is captured during the golden hour, with warm sunlight illuminating the building and the greenery. The overall aesthetic is clean, modern, and eco-friendly.

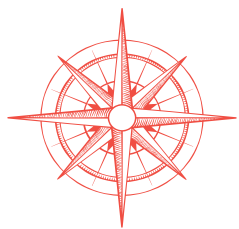
PROFBUD

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INFINITY

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



- I. CHARAKTERYSTYKA GRUPY
- II. MISJA, WIZJA, WARTOŚCI
- III. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
- IV. INWESTYCJE
- V. GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA ISTOTNE DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
- VI. I PÓŁROCZE 2026 PROFBUD W LICZBACH
- VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ
- VIII. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYKA
- IX. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM
- X. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO OKRESIE SPRAWOZDANIA, A MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ
- XI. PRZEWIDYWANY PLAN ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2026 R.



I. CHARAKTERYSTYKA GRUPY

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

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.

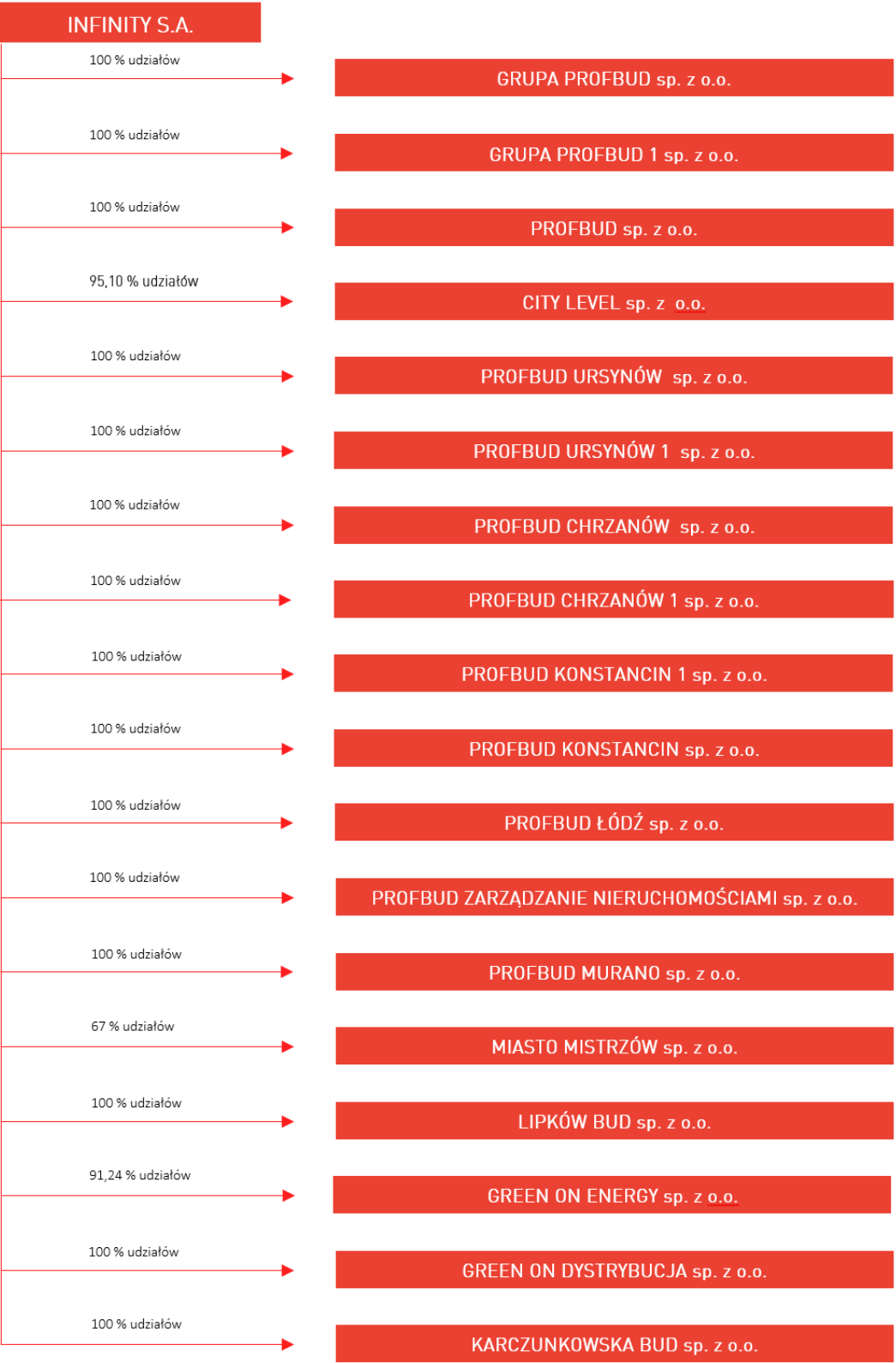
Spółki operacyjne - bezpośrednio lub poprzez wykorzystanie zasobów w innych spółkach operacyjnych - prowadzą nadzór nad przygotowaniem oraz realizacją inwestycji budowlanych. Inwestycje realizowane są również przy udziale podmiotów zewnętrznych - w tym w szczególności w zakresie wyspecjalizowanych firm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

3. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I KAPITAŁOWE

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:



4. ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2026 roku wchodził:

- 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 30 czerwca 2026 roku wchodził:

- Pani **Beata Jurczak-Malinowska** – Przewodnicząca Rady Nadzorczej;

- Pan **Jan Wszótek** - Członek Rady Nadzorczej;

- Pan **Piotr 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 jednostka dominująca 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 PRZEPROWADZENIA PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Podmiotem uprawnionym do przeprowadzenia przeglądu sprawozdania finansowego jest:

UHY ECA Audyt sp. z o.o.

ul. Połczyńska 31A

01-377 Warszawa

10. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI

Od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku.



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.

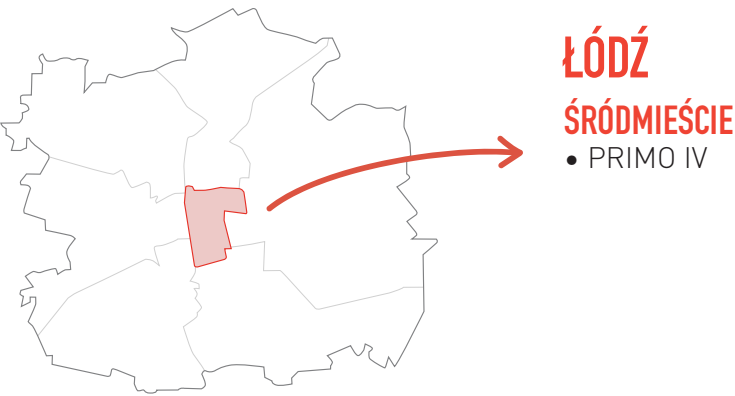


ZAUFANIE

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.



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

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.

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. 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 Grupę może implikować pogorszenie jej sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju.

W celu minimalizacji opisanego 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 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 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. Koszty finansowania zewnętrznego mogą wpływać na spadek popytu na lokale Grupy.

4) RYZYKO ZMIAN REGULACYJNYCH W ZAKRESIE SPRZEDAŻY ENERGII ELEKTRYCZNEJ

Grupa poprzez spółkę operacyjną 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 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

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

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.

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

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 dewelopera marże oraz osiągnięte przez

7) RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Grupa 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 Grupy.

Zmiany wskaźników używanych do obliczania oprocentowania, których Grupa nie jest w stanie przewidzieć mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację

finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju 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 całej Grupy, zależy od wielu czynników. Do najważniejszych czynników ryzyka, z jakimi spotyka się deweloper w trakcie realizacji projektu, zaliczyć należy: niewłaściwe zabezpieczenie interesów przy pozyskiwaniu gruntów, błędny wybór gruntów, niewłaściwy dobór koncepcji architektonicznej lub też technologii budowlanej, nieuzyskanie pozwoleń umożliwiających zagospodarowanie gruntów zgodnie z planami Grupy 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, nieznajomość 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. Grupa 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 Grupy. W celu zmiętygowania przedmiotowego ryzyka, Grupa 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 spółek z 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, że 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. 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 Grupa nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę: takich jak niestabilność gruntu, występowanie wód gruntowych, zanieczyszczenia gleby bądź znaleziska archeologiczne. W momencie zakupu gruntu prowadzone są również analizy w zakresie możliwości wystąpienia roszczeń repriwatyzacyjnych przez przedwojennych właścicieli nieruchomości (z uwagi na przejmowanie gruntów w Polsce

11) 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,

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 inwestycji oraz wpływać

13) 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

w latach powojennych na rzecz Skarbu Państwa z naruszeniem praw). Nie można wykluczyć, że przeciwko spółkom z Grupy nie zostaną w przyszłości wniesione roszczenia repriwatyzacyjne. Ewentualne trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów związanych z nabytą ziemią (w tym również zwiększone wymagania co do konstrukcji obiektów) lub konieczność dochodzenia swoich praw na drodze sądowej mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Wyżej wymienione ryzyko jest również w tym przypadku istotnie ograniczone, ponieważ Grupa posiada duży bank ziemi zakupiony po korzystnych cenach.

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 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.

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.

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.

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. 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

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

18) RYZYKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC WYKONAWCÓW

W ramach podpisanej umowy firmy budowlane realizujące inwestycje udzielają gwarancji dobrego wykonania umowy.

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.

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.

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.

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.

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

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 Grupa podejmując się realizacji danego przedsięwzięcia dokonuje wielostronnej analizy lokalnego rynku nieruchomości, możliwości realizacji inwestycji na danym terenie oraz ocenia najbardziej prawdopodobne scenariusze i warianty cenowo - kosztowe uprawdopodobniające szybką i skuteczną sprzedaż realizowanych mieszkań, tym niemniej wykluczyć nie można, iż w kolejnych, nowych projektach mogą zaistnieć błędy decyzyjne wpływające na czas ekspozycji mieszkań na rynku, moment inkasowania przychodów ze sprzedaży

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

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.

użytku projektu deweloperskiego.

Ewentualne błędy, wewnętrzne sprzeczności w przedmiotowych dokumentach lub realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w danej decyzji mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia wskazanych przez właściwy organ wad i nieprawidłowości. Spółki z Grupy nie mogą wykluczyć ryzyka nieuzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania.

oraz poziom zrealizowanej marży brutto, tak poprzez konieczność potencjalnych korekt cenowych w trakcie procesu sprzedaży jak i wystąpienia nieprzewidzianych kosztów technicznych w trakcie procesu inwestycyjnego, między innymi również dotyczących koniecznego podwyższenia standardu mieszkań przy jednoczesnym utrzymaniu cen jednostkowych sprzedaży.

Nadmienić również należy, iż przeprowadzenie przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego pogłębionych analiz rynkowych oraz weryfikacji atrybutów nieruchomości będzie generować dodatkowe koszty ponoszone we wstępnych fazach projektów.

przedwstępne umowy sprzedaży. W pewnych okolicznościach deweloper może zostać zmuszony do rekompensowania swoim Klientom powstałych opóźnień. Ewentualne rabaty, kary umowne lub inne świadczenia liczone od ceny sprzedaży mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

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

przedsiębiorcę naruszają interesy konsumentów. W takiej sytuacji organy uprawnione mogą nakazać przedsiębiorcy zaprzestanie stosowania określonych taryf, opłat, przepisów wewnętrznych bądź dokonanie zmiany określonych regulaminów i umów, w tym również nałożyć kary pieniężne. W ostatnim okresie występowały na rynku przypadki uznawania przez sądy powszechne roszczeń klientów firm deweloperskich o stwierdzenie, iż dane zapisy umów sprzedaży mieszkań są niedozwolone lub uchybiają zasadom równości stron i zasadom współżycia społecznego. Spółki z Grupy ograniczają ryzyko w tym zakresie poprzez stosowanie się do zaleceń organów do spraw ochrony konkurencji i konsumentów.

22) RYZYKO ODPOWIEDZIALNOŚCI SOLIDARNEJ ZA ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA NALEŻNEGO PODWYKONAWCOM

Wprowadzone do Kodeksu cywilnego w 2003 r. przepisy art. 647¹ umożliwiający 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

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.

24) 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

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

25) 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

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 pożądanę jest, aby Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swe zadania w sposób całkowicie niezależny od Członków Zarządu, którego czynności w zakresie prowadzenia spraw i reprezentacji spółki są poddane nadzorowi Rady. Istnienie wspomnianego powiązania pomiędzy Członkami obu organów Spółki może wpływać negatywnie na swobodę i

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

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.

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).

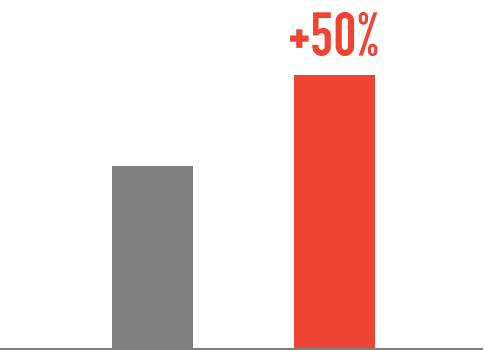
niezależność w podejmowaniu decyzji przez Panią Beatę Jurczak-Malinowską. W ocenie Spółki powiązanie to jednak nie ma istotnego znaczenia dla prawidłowości wykonywania zadań przez całą Radę Nadzorczą. Przy ocenie prawdopodobieństwa wystąpienia takiego ryzyka należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż organy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

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.

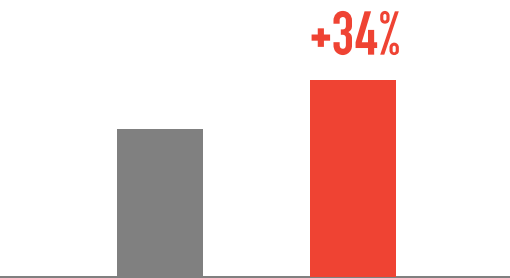
VI. I PÓŁROCZE 2026 PROFBUD W LICZBACH

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

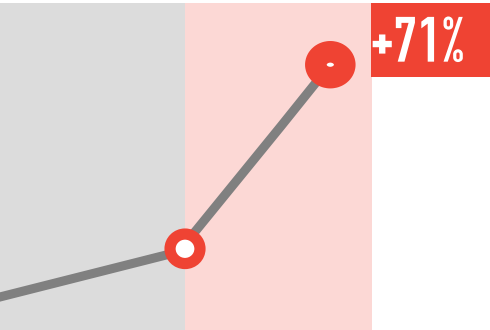
1) WARTOŚĆ PIERWSZYCH UMÓW Z KLIENTAMI



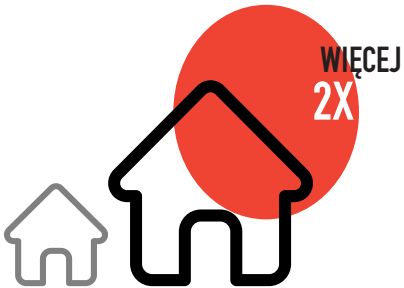
2) LICZBA MIESZKAŃ I DOMÓW OBJĘTYCH PIERWSZYM I UMOWAMI



3) WARTOŚĆ UMÓW DEWELOPERSKICH I PRZEDWSTĘPNYCH



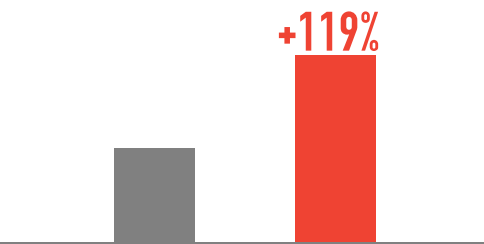
4) MIESZKANIA I DOMEY OBJĘTE UMOWAMI DEWELOPERSKIMI I PRZEDWSTĘPNYMI



5) MIESZKANIA ORAZ DOMEY OBJĘTYMI UMOWAMI KOŃCOWYMI



6) WARTOŚĆ UMÓW KOŃCOWYCH



WZROST NA KAŻDYM ETAPIE PROCESU SPRZEDAŻOWEGO

*dane według stanu umów, po uwzględnieniu umów rozwiązanych.



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	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	157 765 987,35 zł	82 556 115,12 zł
B. Koszty działalności operacyjnej	138 855 237,31 zł	70 635 921,62 zł
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	18 910 750,04 zł	11 920 193,50 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	3 072 140,39 zł	3 404 351,24 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	2 111 507,48 zł	1 160 034,52 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	19 871 382,95 zł	14 164 510,22 zł
G. Przychody finansowe	101 048,36 zł	1 006 937,32 zł
H. Koszty finansowe	16 118 389,37 zł	11 252 238,82 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)	3 854 041,94 zł	3 919 208,72 zł
K. Odpis wartości firmy	2 801 032,98 zł	2 801 032,98 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)	1 053 008,96 zł	1 118 175,74 zł
O. Podatek dochodowy	1 365 686,24 zł	976 367,47 zł
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł	0,00 zł
R. Zyski (straty) mniejszości	-1 371 429,61 zł	-1 998 047,81 zł
S. Zysk (strata) netto (N-O-P-R)	1 058 752,33 zł	2 139 856,08 zł

SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY KAPITAŁOWEJ		
Nazwa pozycji	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	498 801 782,24 zł	505 365 103,61 zł
I. Wartości niematerialne i prawne	62 985 105,45 zł	65 786 138,43 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	173 856 585,87 zł	177 622 687,74 zł
III. Należności długoterminowe	1 213 734,37 zł	1 253 734,37 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	255 670 948,10 zł	255 655 357,45 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 075 408,45 zł	5 047 185,62 zł
B. Aktywa obrotowe	853 617 146,99 zł	682 003 553,92 zł
I. Zapasy	725 092 656,89 zł	599 759 487,82 zł
II. Należności krótkoterminowe	30 183 638,73 zł	19 244 588,56 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	85 113 868,52 zł	52 340 977,77 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 226 982,85 zł	10 658 499,77 zł
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00 zł	0,00 zł
D. Udziały (akcje) własne	0,00 zł	35 738 653,41 zł
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	402 867 340,67 zł	394 590 884,54 zł
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	514 681,18 zł	514 681,18 zł
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	422 256 539,48 zł	392 148 331,25 zł
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-1 256 884,53 zł	- 2 261 792,62 zł
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00 zł	40 000 000,00 zł
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-19 705 747,79 zł	-47 546 447,68 zł
VI. Zysk (strata) netto	1 058 752,33 zł	11 736 112,41 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00 zł	0,00 zł
B. Kapitały mniejszości	31 219 984,86 zł	55 326 623,73 zł
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00 zł	0,00 zł
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	0,00 zł	0,00 zł
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0,00 zł	0,00 zł
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	918 331 603,70 zł	773 189 802,67 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	25 923 283,24 zł	26 487 888,40 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	423 027 755,69 zł	264 941 558,21 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	458 952 547,98 zł	470 203 997,11 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	10 428 016,79 zł	11 556 358,95 zł

OPIS WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH

- Na dzień 30 czerwca 2026 r.:
- aktywa trwałe stanowią około **36,88 %** aktywów ogółem;
 - aktywa obrotowe stanowią około **63,12 %** aktywów ogółem;
 - kapitały własne przyjęły wartość dodatnią: **402 867 340,67 PLN**;
 - stan należności wykazuje wartość: **31 397 373,10 PLN**. Kwota **30 183 638,73 PLN** stanowi należności krótkoterminowe, natomiast kwota **1 213 734,37 PLN** stanowi należności długoterminowe;
 - wartość środków pieniężnych wyniosła **84 513 487,11 PLN**, co stanowiło ok **6,25 %** łącznych aktywów;
 - zobowiązania i rezerwy ukształtowały się na poziomie **918 331 603,70 PLN**, z czego zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę **423 027 755,69 PLN**, natomiast krótkoterminowe kwotę **458 952 547,98 PLN**.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią około **67,90 %** 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.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW I WSKAŹNIKI FINANSOWE

SKONSOLIDOWANY 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	1 058 752,33 zł	2 139 856,08 zł
II. Korekty razem	-49 721 510,75 zł	20 747 879,28 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-48 662 758,42 zł	22 887 735,36 zł
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	527 284,51 zł	8 926 872,37 zł
II. Wydatki	884 972,23 zł	27 109 931,61 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-357 687,72 zł	-18 183 059,24 zł
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	162 076 339,50 zł	34 128 707,89 zł
II. Wydatki	79 935 365,38 zł	50 013 009,44 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	82 140 974,12 zł	-15 884 301,55 zł
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	33 120 527,98 zł	-11 179 625,43 zł
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	33 120 527,98 zł	-11 179 625,43 zł
F. Środki pieniężne na początek okresu	51 392 959,13 zł	60 067 122,00 zł
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	84 513 487,11 zł	48 887 496,57 zł

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 również Grupie Kapitałowej w świadomym i trafnym podejmowaniu decyzji biznesowych.

1.WSKAŹNIK OGÓLNEGO ZADŁUŻENIA - rozumiany jako relacja kapitału obcego (zobowiązań ogółem z wyłączeniem rezerw na zobowiązania) do sumy aktywów.

Na dzień **30 czerwca 2026 roku** wskaźnik wynosi **0,66**. Na koniec poprzedniego roku obrotowego, tj. **31 grudnia 2025 roku** wskaźnik ten wynosił **0,61**.

Wzrost wskaźnika zadłużenia w bieżącym okresie sprawozdawczym wynikał przede wszystkim ze zwiększenia finansowania zewnętrznego przeznaczonego na realizację strategii rozwoju Grupy. Najistotniejszy wpływ na zmianę poziomu zadłużenia miało uruchomienie finansowania projektu Murano, co jest szczególnie widoczne w części zobowiązań długoterminowych.

Jednocześnie spadek zobowiązań krótkoterminowych wynikał głównie ze spłaty około 44 mln zł zadłużenia w linii kredytowej spółki holdingowej Infinity S.A. oraz bieżącej obsługi finansowania w pozostałych spółkach projektowych Grupy.

W ocenie kadry zarządzającej obecny poziom wskaźnika pozostaje adekwatny do skali prowadzonej działalności oraz charakterystyczny dla sektora deweloperskiego, w którym finansowanie zewnętrzne stanowi naturalny element realizacji wieloetapowych projektów inwestycyjnych. Struktura zadłużenia jest dostosowana do harmonogramów realizowanych przedsięwzięć, a pozyskane środki wspierają dalszy rozwój portfela projektów i budowę przyszłych przychodów Grupy.

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

Na dzień **30 czerwca 2026 roku** wskaźnik ten wyniósł **2,08**, natomiast na dzień **31 grudnia 2025 roku** wynosił **1,77**.

Wzrost wskaźnika w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego związany był przede wszystkim ze zwiększeniem poziomu finansowania zewnętrznego wykorzystywanego do realizacji i rozwoju projektów deweloperskich prowadzonych przez Grupę. Jednocześnie Grupa kontynuuje realizację przedsięwzięć inwestycyjnych, których efekty finansowe będą rozpoznawane sukcesywnie wraz z zakończeniem kolejnych etapów inwestycji oraz przenoszeniem prawa własności lokali na nabywców. W konsekwencji poziom wskaźnika odzwierciedla aktualny etap rozwoju portfela inwestycyjnego Grupy.

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

Na dzień **30 czerwca 2026 roku** wskaźnik wyniósł **1,86**, podczas gdy na dzień **31 grudnia 2025 roku** kształtował się na poziomie **1,45**.

Wzrost wskaźnika w porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym potwierdza utrzymanie bezpiecznej pozycji płynnościowej Grupy. Poziom aktywów obrotowych pozostaje wystarczający do terminowego regulowania zobowiązań krótkoterminowych oraz zabezpieczenia potrzeb finansowych związanych z realizacją prowadzonych inwestycji. W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy pozostaje stabilna i adekwatna do skali prowadzonej działalności.

4. WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI PRZYSPIESZONEJ - stanowi relację aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych.

Na dzień **30 czerwca 2026 roku** wskaźnik wyniósł **0,28**, natomiast na dzień **31 grudnia 2025 roku** wynosi **0,17**.

Poprawa wskaźnika w bieżącym okresie sprawozdawczym wskazuje na zwiększenie poziomu najbardziej płynnych aktywów pozostających w dyspozycji Grupy. Jednocześnie należy podkreślić, że poziom wskaźnika pozostaje pod istotnym

wpływem specyfiki działalności deweloperskiej, w której znaczącą część aktywów obrotowych stanowią zapasy związane z realizowanymi inwestycjami mieszkaniowymi oraz gruntami przeznaczonymi pod przyszłe inwestycje. W konsekwencji poziom wskaźnika płynności przyspieszonej jest naturalnie niższy niż w podmiotach prowadzących działalność handlową lub usługową, nie wpływając negatywnie na ocenę bieżącej sytuacji finansowej Grupy. W ocenie Zarządu poziom płynności pozostaje odpowiedni do charakteru prowadzonej działalności oraz aktualnego etapu realizowanych przedsięwzięć deweloperskich.

POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE

a) Pożyczki

- Na dzień bilansowy spółki z Grupy mają zaciągnięte następujące pożyczki:
- 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 (Grupa Profbud sp. z o.o.) od mBank S.A. na refinansowanie lokali usługowych;
 - kredyt zaciągnięty przez jednostkę dominującą (Infinity S.A.) od VeloBank S.A. na działalność bieżącą (korporacyjna linia kredytowa);
 - kredyt zaciągnięty przez spółkę operacyjną z Grupy (Profbud Murano sp. z o.o.) od VeloBank S.A. na finansowanie projektu deweloperskiego.

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 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.

INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

Głównym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej w I połowie 2026 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych wraz z miejscami postojowymi, sprzedaż oraz wynajem lokali niemieszkalnych, w tym biurowych, jak również sprzedaż energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii.

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 Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe.

Grupa na dzień bilansowy posiada długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych w łącznej kwocie **189 011,06 PLN**, w tym:

- udzielone pożyczki w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie **189 011,06 PLN**.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kredytów i pożyczek wynoszą na dzień bilansowy **419 723 201,06 PLN**, w tym:

- obligacje w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie **60 196 025,92 PLN** narażone na ryzyko zakłóceń przepływu środków pieniężnych,
- pożyczki i kredyty w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie **359 527 175,14 PLN**, narażone na ryzyko zakłócenia przepływu środków pieniężnych.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kredytów i pożyczek wynoszą na dzień bilansowy **11 499 097,14 PLN**, w tym:

- obligacje w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie **319 766,92 PLN** narażone na ryzyko zakłóceń przepływu środków pieniężnych;
- pożyczki i kredyty w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie **11 179 330,22 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

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

- **31.08.2026 r.** - spłata pożyczki zaciągniętej przez jednostkę powiązaną Grupa Profbud sp. z o.o. zaciągniętej od Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. - wygaśnięcie zabezpieczeń, w tym poręczeń udzielonych przez jednostki powiązane oraz hipotek;

- **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.

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

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 takie jak: narastające napięcia polityczne oraz dyplomatyczne, w tym konflikty zbrojne w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie. Zdarzenia te mogą przekładać się na ceny materiałów budowlanych, jak również na zainteresowanie potencjalnych nabywców ofertą Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Ponadto Grupa odnotowuje opóźnienia w uchwalaniu przez jednostki samorządu terytorialnego planów

ogólnych. Sytuacja ta może mieć wpływ na termin rozpoczęcia nowych inwestycji przez spółki z Grupy Kapitałowej.

Mając na uwadze nadzwyczajny charakter obecnej sytuacji trudno przewidzieć w jakim stopniu wyżej wskazane zdarzenia mogą wpłynąć na wynik finansowy Grupy.

XI. PRZEWIDYWANE PLANY ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa, 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 Grupy.

Jednocześnie prowadzone są prace związane z realizacją kolejnych etapów inwestycji Miasto Polskich Mistrzów Olimpijskich oraz przygotowaniem nowych projektów. Grupa 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 oraz ograniczaniu zależności jej wyników od koniunktury w jednym segmencie działalności.

W kolejnych okresach Grupa zakłada dalsze zwiększanie skali działalności, przy jednoczesnym zachowaniu kontroli nad poziomem kosztów i

zapotrzebowaniem na kapitał. Sytuacja finansowa Grupy 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.

Warszawa, 28 września 2026 r.

miejsce i data

Paweł
Malinowski

Elektronicznie podpisany
przez Paweł Malinowski
Data: 2026.09.28
15:16:48 +02'00'

Paweł Malinowski - Prezes Zarządu Spółki