

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	3
2. OPIS STRUKTURY GRUPY	4
3. INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH SPÓŁKI I GRUPY	9
4. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA).....	12
5. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY.....	16
6. CZYNNIKI RYZYKA	17
7. ROSZCZENIA SĄDOWE	21
8. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	21
9. POZOSTAŁE INFORMACJE	22

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne („Spółki Zależne”). Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 2.1.

Grupa prowadzi działalność w branży deweloperskiej i zajmuje się głównie budową oraz sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A.:

- ROBYG S.A. ma zarejestrowaną siedzibę w Polsce, w Warszawie (02-972), al. Rzeczypospolitej 1,
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku,
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398,
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.
- Zgodnie ze Statutem, podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:
 - Działalność holdingowa;
 - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI I ZARZĄD SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Eyal Keltsh – Prezes Zarządu,
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu,
- Marta Hejak – Wiceprezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz – Wiceprezes Zarządu.

W dniu 20 października 2022 roku, Zbigniew Okoński oraz Wojciech Gruza złożyli rezygnację z pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki ze skutkiem na koniec dnia roboczego 20 października 2022 roku.

W dniu 21 października 2022 roku, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę zmieniającą funkcję Eyal Keltsh z Wiceprezesa Zarządu na Prezesa Zarządu Spółki. Jednocześnie, Dariusz Pawlukowicz został powołany przez Radę Nadzorczą na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki na kadencję trwającą do dnia 11 marca 2025 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Martin Thiel – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Claudia Hoyer - Członek Rady Nadzorczej,
- Dr. Harboe Vaagt - Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Bieddecki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 14 marca 2022 roku, następujący Członkowie Rady Nadzorczej złożyli rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 31 marca 2022 roku, tj. z chwilą przeniesienia własności akcji Spółki na TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH:

- Fabrizio Grena – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Wojciech Golak - Członek Rady Nadzorczej,
- Gabriela Gryger – Członek Rady Nadzorczej,
- Nicolas Romao Papamichael - Członek Rady Nadzorczej,
- Guttorm Hunskar - Członek Rady Nadzorczej,
- Jonathan Emery - Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 11 marca 2022 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało do Rady Nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 31 marca 2022 roku, na trzyletnią kadencję trwającą do dnia 11 marca 2025 roku, następujących Członków: Martin Thiel jako Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Claudia Hoyer, dr Harboe Vaagt i Radosław Biedecki jako Członków Rady Nadzorczej.

W dniu 20 czerwca 2022 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało Przemysława Kurczewskiego na Członka Rady Nadzorczej Spółki na okres kadencji trwającej do dnia 11 marca 2025 roku.

AKCJONARIAT SPÓŁKI

W dniu 31 marca 2022 roku, Bricks Acquisitions Limited ("Bricks") zbył 100% akcji w kapitale zakładowym Spółki na podstawie umowy nabycia akcji Spółki z dnia 22 grudnia 2021 roku, zawartej przez Bricks i TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu oraz jej spółkę zależną TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH ("TAG"). W związku z tym, począwszy od dnia 31 marca 2022 roku, TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu jest 100% akcjonariuszem Spółki. TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH należy do grupy TAG Immobilien AG. Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie. TAG Immobilien AG specjalizuje się w ofercie przystępnych cenowo mieszkań na wynajem w Niemczech i jest jednym z największych właścicieli nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech. Od 2019 roku, TAG Immobilien prowadzi również działalność na polskim rynku mieszkaniowym (oferując lokale na sprzedaż oraz wynajem).

POZOSTAŁE INFORMACJE

Informacje o pozostałych zdarzeniach i transakcjach, które miały istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy oraz finansowanie działalności Spółki i Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku zostały przedstawione w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki oraz Grupy za ten okres.

2. OPIS STRUKTURY GRUPY

2.1. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
6.	ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
13.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Residence Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.) (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
19.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
20.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
21.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
22.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
23.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
30.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
31.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
32.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
33.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
39.	Barium 1 Sp. z o.o.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
41.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
44.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
49.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
50.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
51.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
52.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
53.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
54.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
55.	PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	-	100,00 %
56.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
58.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
59.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
60.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
61.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
62.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
63.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
64.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
65.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
66.	8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
67.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
69.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
75.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
76.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
77.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
78.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
79.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG 28 Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	100,00 %
81.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
82.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
83.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
84.	ROBYG WPB Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,65 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
85.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
86.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
87.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	RBD Wilanów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
90.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
91.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
92.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-

(1) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w II kwartale 2022 roku.

(2) Podmiot został zlikwidowany w I kwartale 2022 roku.

(3) W IV kwartale 2022 roku, 49% udziałów w Podmiocie zostało sprzedanych na rzecz MAM Project sp. z o.o.

(4) W II kwartale 2022 roku dokonano zakupu dodatkowych udziałów w Podmiocie, w wyniku czego udział Grupy wzrósł z 99,65% do 99,76%.

Wszystkie podmioty wchodzące w skład Grupy zostały zawiązane na czas nieoznaczony.

Na dzień niniejszego Raportu, z wyjątkiem poniższych, wszystkie spółki Grupy mają swoje siedziby w Polsce, w Warszawie:

Nazwa Spółki	Siedziba
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sławno
ROBYG WPB Sp. z o.o.	Wrocław

2.2. Pozostałe informacje

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, udział Grupy w ogólnej liczbie głosów w spółkach zależnych odpowiadał jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

Wszystkie podmioty wchodzące w skład Grupy zostały zawiązane na czas nieokreślony.

Wszystkie jednostki należące do Grupy podlegały konsolidacji na dzień 31 grudnia 2022 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2021 roku). Opis organizacji Grupy został przedstawiony w Nocie 2.1 niniejszego Raportu.

Informacje dotyczące segmentów działalności Spółki i Grupy zostały przedstawione w Nocie 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, nie ustanowiono zastawów rejestrowych na udziałach/akcjach Spółki ani jej jednostek zależnych na rzecz banków finansujących działalność tychże jednostek ani w żadnym innym celu.

3. INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH SPÓŁKI I GRUPY

3.1. Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z realizacją projektów mieszkaniowych i mieszkaniowo-komercyjnych, natomiast podstawową działalnością ROBYG S.A., zgodnie z wpisem w rejestrze REGON, jest działalność holdingów finansowych, nabywanie i sprzedaż nieruchomości we własnym imieniu oraz działalność związana z zarządzaniem oraz prowadzeniem działalności gospodarczej. W roku zakończonym 31 grudnia 2022, Spółka i Grupa kontynuowały strategię, która była zgodna z podstawową działalnością.

3.2. Produkty

W ramach swojej podstawowej działalności, Grupa oferuje następujące rodzaje lokali:

1. Mieszkania,
2. Lokale usługowe w ramach inwestycji mieszkaniowych,
3. Domy jednorodzinne.

3.3. Projekty deweloperskie Grupy

ETAPY UKOŃCZONE W OKRESIE

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Zakontraktowane lokale		
			Razem	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży
Mój Ursus – etap III	355	17 177	354	350	4
Mój Ursus – etap 4A	204	10 523	204	174	30
Praga Deco	192	9 145	192	184	8
Osiedle Życzliwa Praga – etap II	90	4 259	90	89	1
Osiedle Życzliwa Praga – etap IV	209	8 452	209	185	24
Osiedle Życzliwa Praga – etap V	93	4 750	93	20	73
Apartamenty Królewskie – etap B	68	4 219	66	56	10
City Sfera – etap R	218	6 332	210	205	5
City Sfera – etap S	248	7 989	107	72	35
Modern City – etap BD	160	7 480	158	63	95
Modern City – etap C	96	4 548	96	79	17
Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXVI	130	6 076	130	124	6
Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIX	65	3 360	51	38	13
Park Południe – etap II	183	8 079	179	177	2
Park Południe – etap III	213	9 035	186	168	18
Więcej – etap II	202	8 538	185	156	29
Nowa Letnica – etap P	1	618	1	1	0
Zajezdnia Wrzeszcz – etap VIII	161	9 190	161	160	1
Nadmottławie – etap G	163	9 341	153	107	46
Jagodno – etap E	227	10 424	224	218	6
Młode Stogi	160	7 848	160	151	9
Porto – etap AB	146	7 726	145	126	19
Szumilas – etap I	110	5 883	71	53	18
WPB Wojszyckie Alejki – etap II	148	7 663	134	39	95
WPB Kameralna Olszówka	55	3 080	55	49	6
RAZEM	3 897	181 735	3 614	3 044	570

Źródło: Spółka

ETAPY ROZPOCZĘTE W OKRESIE

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zакontraktowanych lokalí	Planowana data ukończenia
Mój Ursus – etap 5	679	20 937	139	2025
Royal Residence – etap III	134	6 642	110	2023
Royal Residence – etap IV	146	8 641	81	2023
Royal Residence – etap V	233	13 605	1	2025
Sady Ursynów – etap 2	96	4 499	50	2023
Modern City – etap F	66	2 991	16	2024
Modern City – etap G	94	4 294	1	2025
Modern City – etap H	67	3 094	1	2024
Modern City – etap I	148	6 193	1	2025
Modern City – etap J	84	3 627	1	2026
Rytm Mokotowa – etap I	170	8 891	32	2024
Rytm Mokotowa – etap II	229	12 921	1	2025
Jutrzenki 92	133	6 045	2	2024
Praga Piano	218	10 920	45	2024
Zielony Widok – etap XLI	110	5 559	57	2023
Zielony Widok – etap XLII	94	4 820	37	2023
Moment – etap BCD	116	6 417	42	2023
Porto – etap OP	146	7 962	61	2023
Porto – etap CD	202	11 102	1	2026
Porto – etap E	102	5 417	1	2025
Sea Salt	118	6 057	20	2024
Wendy – etap I	171	9 130	3	2024
Lagom	41	5 723	7	2024
Nowa Letnica – etap KL	250	13 002	84	2023
VISTA	87	4 428	48	2023
Szumilas – etap II	150	7 712	39	2023
Szumilas – etap IVA	46	2 328	2	2026
Wiśniowa Aleja – etap I	128	6 400	47	2023
Wiśniowa Aleja – etap II	72	3 258	1	2025
Jagodno – etap VB_I	8	823	1	2023
Jagodno – etap VB_II	48	4 019	1	2025
Jagodno – etap F	145	7 577	112	2023
Jagodno – etap VC_I	6	618	1	2025
Jagodno – etap VC_II	40	3 368	1	2025
WPB Dożynkowa 43	11	1 343	2	2023
RAZEM	4 588	230 363	1 049	-

Źródło: Spółka

Tabela zawiera projekty/etapy w budowie i/lub wprowadzone do sprzedaży.

ETAPY W TRAKCIE BUDOWY

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zакontraktowanych lokalí	Planowana data ukończenia
Mój Ursus – etap 4B	251	11 058	249	2023
Mój Ursus – etap 5	679	20 937	139	2025
Mój Ursus – etap 6A	172	8 749	170	2023
Mój Ursus – etap 6B	297	14 169	259	2023
Royal Residence – etap I	130	6 722	120	2023
Royal Residence – etap II	134	6 870	102	2023
Royal Residence – etap III	134	6 642	110	2023
Royal Residence – etap IV	146	8 641	81	2023
Sady Ursynów – etap 2	96	4 499	50	2023
Osiedle Życzliwa Praga – etap IX and X	159	6 532	159	2023
Young City 2 – etap E	88	4 220	-	2023
Modern City – etap E	94	4 097	87	2023
Stacja Nowy Gdańsk – etap XL	157	7 102	144	2023
Zielony Widok – etap XLI	110	5 559	57	2023
Zielony Widok – etap XLII	94	4 820	37	2023
Moment – etap BCD	116	6 417	42	2023
Nowa Letnica – etap 9	390	20 684	174	2023
Nadmotławie – etap F	170	10 440	-	2023
Jagodno – etap F	145	7 577	112	2023
Jagodno – etap VA	44	3 589	14	2023
Jagodno – etap VB_I	8	823	1	2023
Jagodno – etap VB_II	48	4 019	1	2025
Jagodno – etap VC_I	6	618	1	2025
Jagodno – etap VC_II	40	3 368	1	2025
Porto – etap AB	146	7 962	61	2023
Szumilas – etap II	150	7 712	39	2023
Lagom	41	5 723	7	2024
Wiśniowa Aleja – etap I	128	6 400	47	2023
Wiśniowa Aleja – etap II	72	3 258	1	2025
VISTA	87	4 428	48	2023
Sea Salt	118	6 057	20	2024
Początek Piątkowo – etap A	140	6 412	133	2023
WPB Osiedle nad Widawą	138	6 836	38	2023
WPB Dożynkowa 43	11	1 343	2	2023
RAZEM	4 739	234 283	2 506	-

Źródło: Spółka

4. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

4.1. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	(w tys. PLN)		
	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	1 505 499	1 299 900	15,8%
Koszt własny sprzedaży	(1 094 688)	(929 778)	17,7%
Zysk brutto na sprzedaży	410 811	370 122	11,0%
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	98 639	204 985	(51,9%)
Koszty marketingu i sprzedaży	(28 123)	(36 850)	(23,7%)
Koszty ogólnego zarządu	(49 972)	(48 814)	2,4%
Zysk operacyjny	438 839	490 600	(10,6%)
Zysk netto	353 552	397 059	(11,0%)
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	354 215	396 659	(10,7%)
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję)	1,22	1,37	(10,7%)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

4.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	Zmiana
Aktywa razem	3 522 878	3 479 289	1,3%
Aktywa trwałe, w tym:	664 070	709 734	(6,4%)
Nieruchomości inwestycyjne	517 050	522 641	(1,1%)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 178	3 178	0,0%
Pochodne instrumenty finansowe	8 608	13 726	(37,3%)
Aktywa obrotowe, w tym:	2 858 808	2 769 555	3,2%
Zapasy	2 108 769	1 925 257	9,5%
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	195 582	(100,0%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	139 237	166 143	(16,2%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz indywidualne rachunki powiernicze	572 101	470 927	21,5%
Pasywa razem	3 522 878	3 479 289	1,3%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Kapitał własny	1 138 793	1 380 351	(17,5%)
Zobowiązania razem	2 384 085	2 098 938	13,6%
Zobowiązania długoterminowe	602 103	837 123	(28,1%)
Zobowiązania krótkoterminowe	1 781 982	1 249 433	42,6%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	12 382	(100,0%)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

4.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	232 671	379 355	(38,7%)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(68 491)	(37 675)	81,8%
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (rozpoznany)/odwrócony	-	(11 057)	100,0%
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	164 180	330 623	(50,3%)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(5 450)	(6 090)	(10,5%)
Zysk brutto	159 535	327 114	(51,2%)
Zysk netto	154 494	322 605	(52,1%)

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

4.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	
Aktywa razem	1 962 741	1 924 547	2,0%
Aktywa trwałe, w tym:	671 112	1 509 941	(55,6%)
Aktywa finansowe (długoterminowe)	659 274	1 493 827	(55,9%)
Pochodne instrumenty finansowe	8 608	13 726	(37,3%)
Aktywa obrotowe, w tym:	1 291 629	414 606	211,5%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	87 701	233 992	(62,5%)
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	850 393	24 450	3 378,1%
Pochodne instrumenty finansowe	24 417	2 674	813,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	328 545	153 117	114,6%
Kapitał razem, w tym:	770 485	1 211 103	(36,4%)
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	0,0%
Zyski zatrzymane	170 120	615 626	(72,4%)
Zobowiązania razem	1 192 256	713 444	67,1%
Zobowiązania długoterminowe	656 918	691 083	(4,9%)
Zobowiązania krótkoterminowe	535 338	22 361	2 294,1%

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

4.5. Zarządzanie zasobami finansowymi

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności operacyjnej (ze szczególnym uwzględnieniem wpływu rosyjskiego ataku militarnego na Ukrainę oraz epidemii COVID-19, co zostało szerzej opisane w Nocie 5 niniejszego Raportu). W ramach podjętych działań, Spółka i Grupa przeprowadziły nową emisję obligacji na łączną kwotę 110 000 tys. PLN, a także zawarły aneksy do umów kredytowych (szczegóły w Nocie 22.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy). Jednocześnie, Spółka i Grupa dokonała częściowego wykupu obligacji w kwocie 62 907 tys. PLN.

Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą i planuje przyszłą, optymalną strukturę finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem

finansowym, dając solidne fundamenty na rok 2023. Wynikało to z osiągniętej przez Spółkę i Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zebranego odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego, zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak i sprzedaży oraz finansowania tych projektów.

WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności, oraz zadłużenia.

	(w tys. PLN)		
	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto			
(Przychody ze sprzedaży – koszt własny sprzedaży) / przychody ze sprzedaży	27,29%	28,47%	(4,2%)
Rentowność zysku operacyjnego			
Zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	29,15%	37,74%	(22,8%)
Rentowność netto			
Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	23,48%	30,55%	(23,1%)
Rentowność kapitału własnego (ROE)			
Zysk netto / kapitał własny	31,05%	28,77%	7,9%

Źródło: Spółka

Wskaźniki rentowności Grupy pozostały na satysfakcjonującym poziomie w roku zakończonym 31 grudnia 2022.

Rentowność działalności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku to łączny wynik rozpoznania nowych projektów i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów w skonsolidowanych wynikach za ten okres (ze średnim wskaźnikiem marży brutto z działalności deweloperskiej na poziomie 27% w analizowanym okresie).

Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) wskazuje na efektywne zarządzanie kapitałem.

	(w tys. PLN)		
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	Zmiana
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy			
Kapitał własny / aktywa razem	32,33%	39,67%	(18,5%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (*)			
Dług netto w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych escrow oraz jednostki funduszy inwestycyjnych (**) / kapitał własny	0,39	0,12	226,7%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio)			
Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,60	2,22	(27,6%)
Wskaźnik szybki (quick ratio)			
(Aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,42	0,68	(37,7%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	0,24	0,24	(0,4%)

Źródło: Spółka

(*) Zgodnie z definicją znajdującą się w warunkach emisji obligacji serii PA, PB, PC, PD i PE.

(**) Dług netto = oprocentowane kredyty i pożyczki – wewnątrzgrupowe pożyczki od podmiotów powiązanych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty – kwoty znajdujące się na indywidualnych rachunkach powierniczych – jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

W analizowanym roku zarówno wskaźniki dźwigni, jak i płynności pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie.

WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności oraz zadłużenia.

	(w tys. PLN)		
	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego			
zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	68,23%	86,23%	(20,9%)
Rentowność netto			
zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	66,40%	85,04%	(21,9%)
Rentowność kapitału własnego (ROE)			
zysk netto / kapitał własny	20,05%	26,64%	(24,7%)

Źródło: Spółka

	(w tys. PLN)		
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	Zmiana
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy			
kapitał własny / aktywa razem	39,26%	62,93%	(37,6%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto			
(zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne	1,10	0,46	142,0%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio)			
aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,4	18,5	(87,0%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)			
środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	0,6	6,8	(91,0%)

Źródło: Spółka

Wskaźniki rentowności, płynności oraz zadłużenia Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, podobnie jak w 2021 roku.

Obecne poziomy tych wskaźników są bezpieczne i zgodne ze strategią Zarządu Spółki.

4.6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Grupa ROBYG i Spółka posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych oraz do finansowania całokształtu prowadzonej działalności. Grupa i Spółka, realizując projekty deweloperskie, zamierzają finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych, pożyczek oraz/lub emisji dłużnych papierów wartościowych. Celem działań Zarządu jest zapewnienie, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była zgodna z okresem realizacji poszczególnych projektów deweloperskich z uwzględnieniem utrzymywania odpowiedniego poziomu banku ziemi pod przyszłe projekty mieszkaniowe Grupy.

5. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa rozpoczęła realizację nowych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu (szczegóły dotyczące etapów rozpoczętych w tym okresie zostały przedstawione w Nocie 3.3 niniejszego Raportu). Ponadto, w 2022 roku, Grupa nabyła grunty w Warszawie i Gdańsku dla celów przyszłych projektów mieszkaniowych (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono w Nocie 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku).

W trakcie 2022 roku, Grupa zakontraktowała 2 114 lokali (netto) w Warszawie, Trójmieście, Poznaniu i Wrocławiu. Grupa rozpoznała w przychodach 3 479 lokali. Grupa kontynuowała również działania marketingowe mające na celu zwiększenie sprzedaży i koncentrowała się na dostosowaniu oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych klientów, szczególnie biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce, na którą wpływ mają wysokie stopy procentowe, rosnący poziom inflacji, ograniczona dostępność kredytów hipotecznych i zmniejszająca się zdolność kredytowa Polaków, epidemia COVID-19, niepewność związana z atakiem zbrojnym Rosji na Ukrainę, jak również napływ imigrantów z Ukrainy do Polski.

Na początku 2022 roku, miała miejsce eskalacja konfliktu pomiędzy Ukrainą a Rosją, w wyniku której 24 lutego 2022 roku wojska rosyjskie zaatakowały Ukrainę. Konflikt ma negatywny wpływ na polską gospodarkę, w tym na deprecjację polskiej waluty, wzrost poziomu stóp procentowych, zakłócenia w łańcuchach dostaw, a także pogorszenie ogólnych nastrojów społecznych. Nie ma on jednak bezpośredniego wpływu na Grupę, gdyż działalność Grupy nie jest zlokalizowana w Rosji ani na Ukrainie. Może jednak mieć pośrednio istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i działalność Grupy, co na ten moment jest trudne do przewidzenia. Zarząd Grupy monitoruje sytuację i jest gotowy do podjęcia działań mających na celu zapewnienie niezakłóconej kontynuacji działalności operacyjnej Grupy.

Biorąc pod uwagę obecne warunki na rynku mieszkaniowym w Polsce, jak również wpływ konfliktu pomiędzy Rosją a Ukrainą, na dzień niniejszego Raportu:

- bieżąca sytuacja płynnościowa i standing finansowy Spółki i Grupy są zabezpieczone, stabilne, i nie uległy pogorszeniu;
- Grupa nie przewiduje niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji;
- Grupa nie przewiduje konieczności dokonania w dającej się przewidzieć przyszłości odpisów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych lub niefinansowych;
- łańcuchy dostaw Grupy i jej współpraca z głównymi podwykonawcami nie zostały w sposób znaczący zakłócone i w konsekwencji nie wystąpiły żadne istotne opóźnienia w działalności operacyjnej Grupy.

Kluczowymi elementami strategii Grupy na rok 2023 są:

- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy,
- intensyfikacja sprzedaży nowych etapów inwestycji deweloperskich Grupy,
- dalsze dostosowywanie oferty sprzedażowej Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów,
- aktywna współpraca z bankami celem udzielenia klientom niezbędnego wsparcia w uzyskaniu kredytów hipotecznych na sfinansowanie lokali nabywanych w projektach deweloperskich Grupy,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy,
- rozwój wewnątrzgrupowego know-how oraz doświadczenia menedżerskiego w sferze budownictwa, zarządzania projektami deweloperskimi, technik sprzedażowych, oraz finansowania.

Do celów strategicznych Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- sprzedaż mieszkań na poziomie około 2 500 lokali,
- utrzymanie marży,
- akumulowanie środków finansowych celem wzmocnienia płynności Grupy,
- rozszerzenie działalności we Wrocławiu, Poznaniu, Gdyni oraz wejście na rynek w innych miastach w Polsce,
- realizacja strategii ESG, która skupia się na wybranych środowiskowych, społecznych oraz korporacyjnych obszarach działalności Grupy,
- dalsze wspieranie inicjatyw charytatywnych udzielających pomocy ofiarom konfliktu militarnego pomiędzy Rosją a Ukrainą.

6. CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów.

Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą:

- wzrost poziomu inflacji;
- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej;
- wzrost kosztów finansowania.

Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

KOSZTY REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH MOGĄ WZROSNAĆ

W toku prowadzenia inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów budowlanych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost obciążeń podatkowych i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej, dostępność siły roboczej oraz wzrost kosztów finansowania.

PROJEKTY DEWELOPERSKIE MOGĄ NIE ZOSTAĆ ZREALIZOWANE W TERMINIE

Projekt deweloperski jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na zmianę terminów realizacji projektów deweloperskich, należy zaliczyć długą i skomplikowaną procedurę administracyjną oraz liczne wymagania formalno-prawne i poprzedzające wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również problem z pozyskaniem doświadczonych zewnętrznych podmiotów świadczących usługi podwykonawstwa, które posiadają wystarczające i stabilne zespoły pracowników. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

GRUPA MOŻE NIE POZYSKAĆ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Działalność deweloperska jest kapitałochłonna - Grupa ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym, Grupa potrzebuje znaczących środków pieniężnych oraz zewnętrznego finansowania, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może różnić się od pierwotnie zakładanej. Dodatkowo Grupa posiada finansowanie zewnętrzne,

którego istotna część będzie wymagalna w krótkim terminie. Istnieje w związku z tym ryzyko wystąpienia trudności z jego przedłużeniem lub zrefinansowaniem.

POSTĘPOWANIA PRZECIWKO GRUPIE MOGĄ ZOSTAĆ ROZSTRZYGNIĘTE NA NIEKORZYSZ GRUPY

Spółki z Grupy są stroną postępowań dotyczących roszczeń ze strony wspólnot mieszkaniowych, klientów oraz podwykonawców. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź spółek z Grupy zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń wniesionych przez wspólnoty mieszkaniowe, klientów lub podwykonawców. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z aktualnym statusem powyższych postępowań.

ZAPLANOWANA PRZEZ GRUPĘ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ MOŻE NIE ZOSTAĆ OSIĄGNIĘTA

Grupa realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów. Z uwagi jednak na fakt, że Grupa planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego, warunków zabudowy i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

RYZIKO NIEOSIĄGNIĘCIA ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupą i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ OD OSÓB PEŁNIĄCYCH KLUCZOWE FUNKCJE KIEROWNICZE

Sukces Grupy jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Grupy. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Grupy, osób na stanowiskach kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

RYZIKO ODPOWIEDZIALNOŚCI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY MIESZKAŃ

Spółki wchodzące w skład Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

RYZIKO KONKURENCJI ZE STRONY INNYCH PODMIOTÓW, BRAKU ODPOWIEDNIEGO BANKU ZIEMI ORAZ RYZIKO WZROSTU CEN GRUNTÓW

Na wyniki osiągane przez Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do nabywania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i nabywania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona

konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może skutkować dla Grupy zwiększeniem kosztów projektów.

Ponadto powyższe czynniki mogą przełożyć się na wzrost cen gruntów nabywanych przez Grupę.

W ostatnich latach na rynku wystąpił zauważalny wzrost cen transakcyjnych dla gruntów nabywanych z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe. Cena gruntu stanowi istotny składnik kosztowy każdej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Grupę. Wzrost cen gruntów nabywanych przez Grupę przekłada się każdorazowo na wzrost kosztów realizowanej inwestycji. W przypadku kontynuacji zjawiska wzrostu cen gruntów w przyszłości przy jednoczesnym braku możliwości podniesienia cen mieszkań, może nastąpić obniżenie marż Grupy z realizowanych inwestycji co może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy w przyszłości.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM, W KTÓRYM DZIAŁA GRUPA:

SYTUACJA NA ŚWIATOWYCH RYNKACH FINANSOWYCH ORAZ NIERUCHOMOŚCIOWYCH MOŻE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Sytuacja polityczna na świecie, na którą ma dodatkowo wpływ toczący się konflikt militarny pomiędzy Ukrainą a Rosją, może spowodować odpływ inwestorów zagranicznych z rynków Europy Wschodniej i Centralnej, co może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na lokale mieszkaniowe budowane przez Grupę poprzez jego zmniejszenie, ograniczenie dostępności kredytów dla potencjalnych klientów oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji inwestycyjnych.

SYTUACJA SPOŁECZNO-EKONOMICZNA W POLSCE MOŻE WPŁYWAĆ NA GRUPĘ

Przychody Grupy uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym. Dlatego też na jej wyniki finansowe mają wpływ takie czynniki jak stopień stabilizacji sytuacji politycznej w kraju w danym okresie oraz dane makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w szczególności poziom stopy wzrostu PKB, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, wysokość stóp procentowych, kursów wymiany walut, stopa inflacji, deficytu budżetowego i poziom bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyk dla prowadzonej przez Grupę działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości. Wciąż nieznane są konkretne propozycje rozwiązania sytuacji osób posiadających kredyty we frankach szwajcarskich, a te rozwiązania mogą mieć bardzo istotny wpływ na sytuację banków oraz podaż na rynku mieszkaniowym.

Dodatkowo z dniem 20 maja 2021 roku została przyjęta nowa ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Nowe prawo weszło w życie z dniem 1 lipca 2022 roku. Nowo ustanowione przepisy zakładają nowe wymogi spoczywające na deweloperze m.in. obowiązek przekazania do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego składki, która została określona w wysokości 0,45% ceny lokalu w przypadku prowadzenia przez dewelopera otwartego rachunku powierniczego oraz 0,1% wartości lokalu w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego.

STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEC ZMIANIE

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych aktywów i zobowiązań. Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Grupę, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR).

Grupa jest stroną transakcji dotyczących obligacji, umów kredytów bankowych, umów pożyczek od jednostek powiązanych oraz umów leasingu, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy. Ryzyko niekorzystnej zmiany stóp procentowych zostało częściowo ograniczone poprzez zawarcie przez Grupę transakcji zabezpieczających (transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)).

CENY MIESZKAŃ MOGĄ SPAŚĆ

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań, domów i powierzchni użytkowej w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia lokalu. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZDARZENIAMI NADZWYCZAJNYMI BĘDĄCYMI POZA KONTROLĄ GRUPY, W TYM GŁÓWNIE RYZIKO ZWIĄZANE ZE SKUTKAMI EKONOMICZNYMI SYTUACJI POLITYCZNEJ NA ŚWIECIE ORAZ EPIDEMII KORONAWIRUSA (COVID-19)

Ryzyka będące poza kontrolą Grupy i Spółki, takie jak ataki terrorystyczne, działania wojenne, klęski oraz panująca na świecie epidemia koronawirusa (COVID-19), mogą skutkować znaczącymi zakłóceniami w światowej i polskiej gospodarce, sytuacji politycznej na świecie, jak również wzrostem stopnia niepewności na rynkach finansowych, co może zakłócić działalność Grupy i skutkować obniżeniem kontraktacji, a w konsekwencji spadkiem przychodów generowanych przez Grupę. Powyższe zdarzenia i straty są trudne do przewidzenia, zaś ich rozmiar będzie zależny od zasięgu, skali, czasu trwania oraz środków podjętych przez władze zaangażowanych państw, w tym zwłaszcza rządy poszczególnych państw członkowskich Unii Europejskiej oraz samą Unię Europejską. Konsekwencje zdarzeń nadzwyczajnych mogą dotyczyć wszystkich aktywów Grupy, w tym nieruchomości, jak również zdarzenia te mogą mieć wpływ na kluczowych pracowników Grupy. Nieprzewidywalne zdarzenia, mogą także skutkować dodatkowymi kosztami operacyjnymi, takimi jak wyższe składki ubezpieczeniowe i wdrożenie dodatkowych planów awaryjnych. Ochrona ubezpieczeniowa pewnych rodzajów ryzyka może także być niedostępna, co spowoduje wzrost ryzyka Grupy i Spółki. Jeżeli Grupa nie zdoła skutecznie zarządzać powyższymi ryzykami, może to wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, płynnościową, wyniki finansowe oraz perspektywy na przyszłość.

RYZIKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPNOŚCIĄ FINANSOWANIA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze wywołane przez sytuację polityczną na świecie mogą wpłynąć na sytuację finansową kredytobiorców i politykę kredytową banków, a co za tym idzie na dostępność kredytów, w tym mieszkaniowych. Zmienność rynku i niepewna sytuacja gospodarcza może skutkować osłabieniem zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców.

Jednym z działań banków, mających na celu ograniczenie ryzyka portfela jest restrykcyjne podejście do polityki kredytowej, które przejawia się w zwiększeniu wysokości wkładu własnego oraz coraz większych wymogach wobec kredytobiorców. Takie działania może skutkować ograniczeniem popytu na mieszkania, a w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na przychody Grupy.

RYZIKO ZMIAN KLIMATYCZNYCH

Na przestrzeni ostatnich dekad, na skutek działalności człowieka, zmiany klimatyczne takie jak globalny wzrost temperatury, zwiększenie skali i liczby anomalii pogodowych, czy też zwiększenie stężenia gazów cieplarnianych zachodzą nieporównywalnie szybciej niż we wcześniejszych okresach. Zmiany te mają wpływ nie tylko na środowisko naturalne, lecz również na zachwianie bezpieczeństwa życia społecznego oraz gospodarczego zarówno w skali makro jak i mikro. Ryzyko zmian klimatycznych należy rozpatrywać w wymiarze ryzyka pogodowego katastroficznego, jak również i niekatastroficznego. Wiele sektorów gospodarczych jest szczególnie narażonych na działanie ryzyka zmian klimatycznych, których konsekwencje są często trudne do przewidzenia. Wśród tych sektorów znajduje się branża deweloperska, która to od etapu projektowania, po wykonawstwo i utrzymanie budynków, narażona jest na dodatkowe koszty i utrudnienia związane m.in. z: występowaniem skrajnie wysokich i niskich temperatur, intensywnych opadów deszczu i śniegu, czy też ekstremalnych porywów wiatru.

RYZIKO ZWIĄZANE Z AGRESJĄ MILITARNĄ ROSJI NA TERYTORIUM UKRAINY

W lutym 2022 roku Rosja dokonała inwazji militarnej na Ukrainę. Na skutek rozpoczęcia wojny, do Polski napłynęła prawie trzymilionowa fala uchodźców z Ukrainy (głównie kobiety i dzieci). Zaobserwowano także wzmożony powrót do ojczyzny, wcześniej mieszkających i pracujących w Polsce Ukraińców. W konsekwencji rozpoczęcia inwazji, społeczność międzynarodowa nałożyła istotne sankcje na Rosję i Białoruś. Na skutek wprowadzonych sankcji wiele spółek europejskich zaprzestało prowadzenia działalności w Rosji lub Białorusi. Grupa nie posiada aktywów ani udziałów w podmiotach mających siedzibę bądź prowadzących działalność gospodarczą na terenie Rosji bądź Białorusi, które są lub mogą być obciążone ryzykiem zamrożenia bądź utraty, w efekcie sankcji odwetowych ze strony tych państw.

Inwazja Rosji na Ukrainę może istotnie niekorzystnie wpłynąć na globalne warunki makroekonomiczne, jak również na polską gospodarkę. W szczególności, na skutek sankcji nałożonych na Rosję, jak również środków odwetowych wdrażanych przez Rosję, znacząco wzrosły ceny paliw oraz energii elektrycznej. Dodatkowo należy podkreślić, że wybuch wojny w Ukrainie doprowadził do zaburzenia globalnych łańcuchów dostaw w gospodarce światowej, co przekłada się na istotny wzrost kosztów materiałów budowlanych. Wojna w Ukrainie, w zależności od czasu jej trwania oraz dotkliwości, może przyczynić się również do zwiększenia ryzyka związanego z dostępem i kosztem finansowania, jak również z brakiem siły roboczej w niektórych sektorach gospodarczych w Polsce, w tym sektorze budowlanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, agresja militarna Rosji na terytorium Ukrainy nadal trwa i trudno jest przewidzieć termin jej zakończenia. Finalne konsekwencje konfliktu mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Grupy, które na ten moment są trudne do przewidzenia.

7. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami arbitrażowymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 23,3 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporów) (na dzień 31 grudnia 2021 roku wartość ta wynosiła około 22,8 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 6,5 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku około 6,3 mln PLN).

8. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Zdarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego Raportu zostały opisane w Nocie 32 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku oraz w Nocie 31 do jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

9. POZOSTAŁE INFORMACJE

PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zostały przedstawione w Nocie 2 do sprawozdania finansowego.

Zasady sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zostały przedstawione w Nocie 6 do sprawozdania finansowego.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Grupa i Spółka nie prowadziły prac w dziedzinie badań i rozwoju.

INFORMACJA O NABYCIU UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH PRZEZ SPÓŁKĘ

Grupa i Spółka nie nabywały akcji własnych.

ODDZIAŁY POSIADANE PRZEZ SPÓŁKĘ

Spółka nie posiada oddziałów.

INSTRUMENTY FINANSOWE I ZWIĄZANE Z NIMI RYZYKA A TAKŻE METODY ZARZĄDZANIA WSPOMNIANYMI RYZYKAMI

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk, a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki i Grupy, sporządzonych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

Warszawa, 20 marca 2023 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu