



**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
INCEPTI DEVELOPMENT S.A.  
za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.**

*Wrocław, 07.07.2021 r.*

### Wizytówka Jednostki

Incepti Development Spółka Akcyjna powstała w 2010 r. W okresie od 17.12.2010 r. do 01.12.2015 r. działała jako Incepti Development KP Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Zgodnie z uchwałą nr 1 wspólników spółki komandytowej z dnia 28 października 2015 r., nastąpiło przekształcenie na podstawie art. 562 oraz 563 Kodeksu spółek handlowych, które zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 02.12.2015 r. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu. Adres Spółki na 31.12.2021 r.: ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław.

Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000589302. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 grudnia 2015 roku.

Zestawienie akcjonariatu na dzień bilansowy przedstawia poniższa tabela:

Lp	Seria	Wartość nominalna	Uprzywilejowanie	Liczba	Akcjonariusz	Udział wartościowy	Udział %	Głosy	Udział w głosach
1.	A	1,00 zł	2 głosy	986	INCEPTI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	986,00 zł	0,008%	1 972	0,011%
2.	A	1,00 zł	2 głosy	3 161 154	Konrad Pawlak	3 161 154,00 zł	24,625%	6 322 308	36,051%
3.	A	1,00 zł	2 głosy	899	Robert Kałuża	899,00 zł	0,007%	1 798	0,010%
4.	A	1,00 zł	2 głosy	239	Zbigniew Przybylak	239,00 zł	0,002%	478	0,003%
5.	A	1,00 zł	2 głosy	1 536 722	ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	1 536 722,00 zł	11,971%	3 073 444	17,525%
6.	B	1,00 zł	Brak	2 137 210	ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	2 137 210,00 zł	16,649%	2 137 210	12,187%
7.	C	1,00 zł	Brak	6 000 000	REANIMATOR "O&K" Sp. z o.o. S.K.A.	6 000 000,00 zł	46,739%	6 000 000	34,213%
				<b>Razem</b>		<b>12 837 210,00 zł</b>	<b>100,00%</b>	<b>17 537 210</b>	<b>100,00%</b>

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich.

W roku obrotowym zarząd Spółką był sprawowany przez jednoosobowy Zarząd w osobie Roberta Kałuży - Prezesa Zarządu.

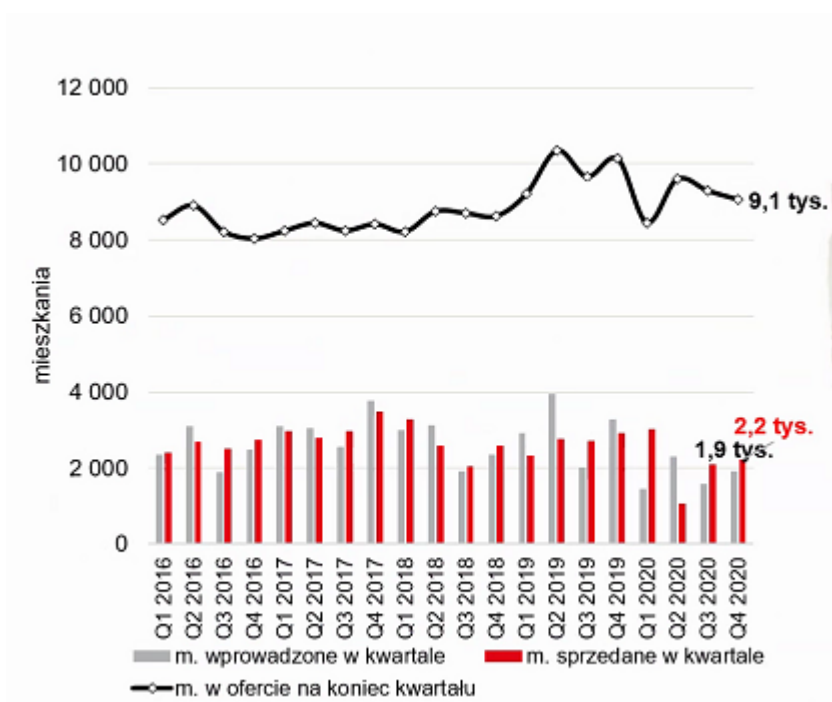
Spółka nie posiada oddziałów (zakładów). Działalność Spółki realizowana jest w oparciu o majątek nabyty z wkładów pieniężnych wspólników, aportów, zatrzymanego zysku oraz zewnętrznego finansowania w postaci pożyczek, kredytów inwestorskich oraz emisji obligacji.

### Ocena sytuacji w branży

Spółka działa w branży deweloperskiej na lokalnym rynku wrocławskim, realizując inwestycje poprzez spółki celowe.

## 1. Analiza stanu istniejącego oraz prognoza podaży i popytu.

- Do końca marca 2020 r. rynek sprzedaży nowych mieszkań znajdował się ponownie w trendzie wzrostowym, po lekkim wyhamowaniu w 2018 r.
- Relacja mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w stosunku do mieszkań sprzedanych pozostawała w stanie względnej równowagi w ostatnich latach, co świadczy o właściwej reakcji strony podażowej na wzmożony popyt.
- Aktualny popyt jest zdominowany przez nabywców pierwszych mieszkań i zakupy inwestycyjne (pod wynajem krótko- i długoterminowy). W dalszej przyszłości większe znaczenie będą mieli nabywcy poprawiający standard zamieszkania (generacja 35-45 latków), poszukujący większych, bardziej komfortowych mieszkań.
- Problemy z zakupem atrakcyjnych gruntów i pozyskaniem pozwoleń na budowę ograniczają w pewnym stopniu stronę podażową rynku.
- II kwartał 2020 r., który cały objęty był ograniczeniami związanymi z pandemią, zgodnie ze spodziewaną reakcją klientów na zagrożenie epidemiczne i faktyczne ograniczenie codziennej aktywności zawodowej i życiowej, przyniósł znaczące zmniejszenie liczby sprzedanych mieszkań do poziomu ok. 1.100 mieszkań.
- Dane za III, a zwłaszcza IV kwartał 2020 r. wskazują na dynamiczne odreagowanie i poszukiwanie nowego punktu równowagi, na poziomie ok. 2.200 sprzedanych mieszkań kwartalnie. Na koniec 2020 r. poziom mieszkań w ofercie wynosił ok. 9.000 jednostek, co przekłada się na średni wskaźnik pozostawiania w ofercie na ok. 4,5 - 5 kwartałów.



Źródło: webinarium JLL z 27.01.2021 r.

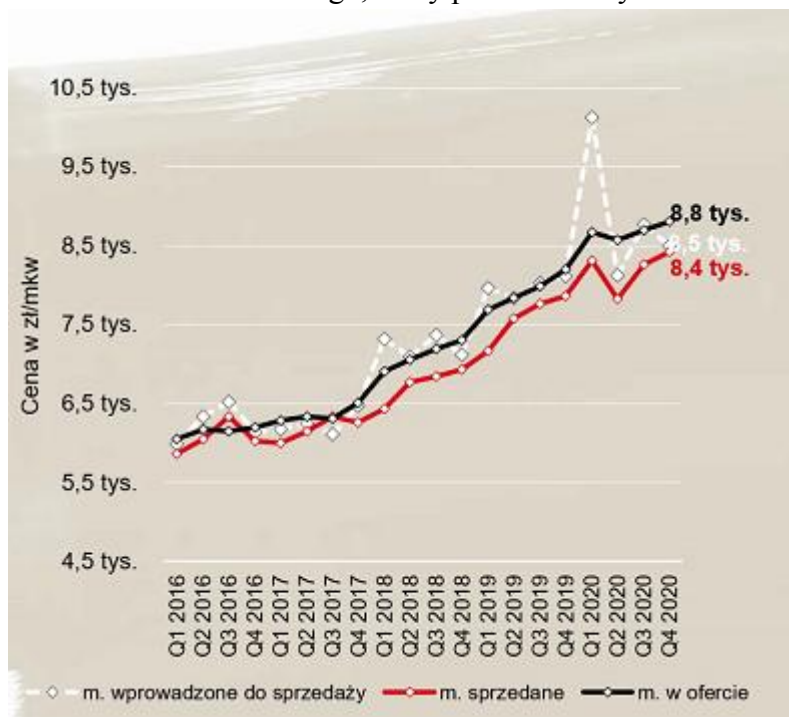
- Czynnikiem wspierającym lokalny popyt jest sprzyjająca sytuacja demograficzna i poziom migracji. Stopniowe bogacenie się społeczeństwa przekłada się również na poszukiwanie możliwości nabycia nowego mieszkania na rynku pierwotnym. Zgodnie z danymi GUS, do województwa dolnośląskiego w 2018 roku na pobyt stały przyjechało

ponad 12 tys. osób z innych województw Polski oraz szacunkowa liczba ok. 50 tys. obcokrajowców. Szacuje się, że co najmniej 70-80% z tej liczby osób zamieszkuje na stałe bezpośrednio we Wrocławiu lub w najbliższych okolicach miasta, w tym poprzez nabycie nowych lokali mieszkalnych. Jest to składnik popytu, który dodatkowo zasila ogólny popyt na analizowanym rynku.

- Dodatkowe zjawiska wspierające popyt w dużych miastach (w tym we Wrocławiu) to:
- rosnąca liczba - coraz mniejszych - gospodarstw domowych,
  - rosnące zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową (im mniej osób w rodzinie, tym większa powierzchnia na osobę jest potrzebna),
  - rosnąca mobilność na rynku pracy - zapotrzebowanie na lokale na wynajem w tygodniu roboczym,
  - rosnąca skala zjawiska LAT (Living Apart Together) - dorosłych par utrzymujących dwa samodzielne mieszkania,
  - imigracja - coraz większą siłą popytową stanowią będą imigranci (lokalnie głównie obywatele Ukrainy) - początkowo jako najemcy, a docelowo - także jako nabywcy.

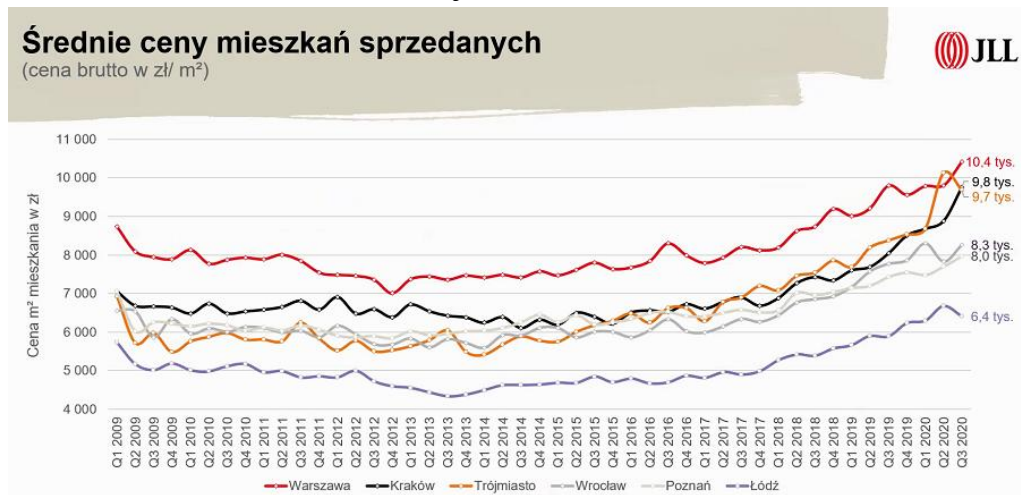
## 2. Analiza cen

- Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku deweloperskim we Wrocławiu wynosiła na koniec 2020 r. ok. **8.800 zł/m<sup>2</sup>**. Dane za 2020 rok wskazują na wyhamowanie silnego trendu wzrostowego, który panował na rynku w latach 2016-2019.



Źródło: webinarium JLL z 27.01.2021 r.

- Ceny transakcyjne, które oddają tendencję rynkową z opóźnieniem, rosną na wszystkich rynkach w Polsce, w tym na rynku wrocławskim, który ma czwarty wynik w kraju, po Warszawie, Krakowie i Trójmieście.



### Sprzedaż

Sprzedaż realizowana była wyłącznie dla odbiorców krajowych i obejmowała w roku obrotowym:

Rodzaj przychodu	Razem
Przychody ze sprzedaży produktów gotowych	- zł
Przychody ze sprzedaży usług, z tego:	59 160,30 zł
- najem	54 910,30 zł
- refaktura kosztów	4 250,00 zł
Przychody ze sprzedaży towarów	- zł
Przychody ze sprzedaży materiałów	- zł
<b>Ogółem</b>	<b>59 160,30 zł</b>

Spółka nie realizowała bezpośrednio inwestycji deweloperskich. Dla każdej planowanej inwestycji powoływana jest spółka celowa w formie spółki komandytowej, w której Spółka jest komandytariuszem.

### Personel i świadczenia socjalne

- Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym wyniosło 1,08 osoby. Stan zatrudnionych na 31.12.2020 r. – 1 osoba, pracownica działu księgowości i administracji.

➤ Wynagrodzenia w podziale na sposób angażu przedstawiono w poniższej tabeli:

1.	Fundusz osobowy	55 970,00 zł
1a)	Średnie zatrudnienie	1,08
1b)	Średnie wynagrodzenie	4 305,38 zł
2.	Umowy cywilno-prawne	1 425,00 zł
3.	Wynagrodzenie RN	6 303,10 zł
4.	Wynagrodzenie Zarządu	96 700,00 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>160 398,10 zł</b>

- Spółka zrealizowała świadczenia socjalne na kwotę 250,00 zł.
- Spółka poniosła koszty szkoleń na kwotę 4.160,00 zł.

### Finansowanie

Spółka w omawianym okresie korzystała z kapitału wniesionego przez wspólników, zatrzymanego zysku z lat poprzednich oraz środków pozyskanych z pożyczek i emisji obligacji.

Kapitały własne na 31.12.2020 r. wynosiły 18.055.316,97 zł, w tym kapitał akcyjny 12.837.210,00 zł. Saldo zobowiązań długoterminowych z tytułu emisji obligacji wynosiło 6.367.000,00 zł, a zobowiązań krótkoterminowych z tego tytułu: 744.897,14 zł, zgodnie z poniższymi tabelami:

Długoterminowe:

Lp	Oznaczenie emisji	Data emisji	Data wykupu	Wartość na 31.12.2020	Oprocentowanie	Kupon
1.	D	2020-11-20	2023-05-19	4 400 000,00 zł	7,10%	kwartalny
2.	E	2020-12-17	2023-06-19	1 967 000,00 zł	7,10%	kwartalny
			<b>Razem:</b>	<b>6 367 000,00 zł</b>		

Krótkoterminowe:

Lp	Oznaczenie emisji	Data emisji	Data wykupu	Wartość emisji	Oprocentowanie	Kupon
1.	C - kapitał	2018-01-31	2021-02-01	700 000,00 zł	2,70%	kwartalny
2.	C - odsetki	2018-01-31	2021-02-01	3 210,41 zł	2,70%	kwartalny
3.	D - odsetki	2020-11-20	2023-05-19	35 947,40 zł	7,10%	kwartalny
4.	E - odsetki	2020-12-17	2023-06-19	5 739,33 zł	7,10%	kwartalny
			<b>Razem:</b>	<b>744 897,14 zł</b>		

Obsługa obligacji jest terminowa, odsetki wypłacane są w uzgodnionych terminach, a obligacje serii C zostały wykupione w terminie, tj. w lutym 2021 roku. Inną istotną pozycją w zobowiązaniach długoterminowych są pożyczki od spółki-córki Incepti Sp. z o.o. Maślice 1 sp.k., która po zakończeniu inwestycji udzieliła długoterminowych pożyczek w łącznej (z naliczonymi odsetkami) wysokości 2.590 tys. zł.

### **Sytuacja majątkowa**

Najistotniejszą pozycją w majątku Spółki na 31.12.2020 r. były Inwestycje długoterminowe, na które składały się udziały (wkłady) w spółkach celowych w wysokości 21.794.726,00 zł oraz długoterminowe pożyczki udzielone spółkom celowym - 4.890.774,81zł. Łącznie aktywa trwałe stanowią około 74% majątku ogółem. W stosunku do poprzedniego okresu nie nastąpiła zmiana, co wynika głównie z przyjętej strategii, polegającej na realizacji projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, a nie bezpośrednio przez Spółkę. Na majątek obrotowy składały się głównie towary, w której to pozycji znajdują się grunty zakupione dla realizacji przyszłych projektów deweloperskich, przed ich wniesieniem do spółek celowych - łącznie 6.309.156,13 zł.

Podstawowe wskaźniki zadłużenia na koniec 2020 kształtują się na bezpiecznym poziomie i wynoszą:

- **wskaźnik zadłużenia ogólnego – 50,96 %**  
(Zobowiązania ogółem / Aktywa),
- **wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego – 20,11 %**  
(Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa)

Wzrost wskaźnika zadłużenia ogólnego wynika głównie z emisji obligacji z terminem wykupu 2,5 roku, z których większość środków zaangażowano w projekt deweloperski Incepti Gaj, poprzez podporządkowane pożyczki do spółki celowej. Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego pozostaje na niemal niezmiennym, bezpiecznym poziomie. Zakłada się, że wskaźniki zadłużenia będą utrzymywały się na zbliżonym poziomie w związku ze stosowaniem dźwigni finansowej przy realizacji projektów deweloperskich, które wspierane są poprzez wkłady i pożyczki do spółek celowych.

### **Sytuacja finansowa**

Spółka nie miała problemów z terminowym regulowaniem zobowiązań. Na dzień bilansowy Spółka nie miała zobowiązań przeterminowanych. Nie przewiduje się pogorszenia sytuacji finansowej.

### **Sytuacja dochodowa**

Za rok obrotowy 2020 Spółka poniosła stratę w wysokości 881.747,81 zł. Poniesiona strata wynikała w głównej mierze z ponoszenia bieżących kosztów utrzymania Spółki i zawiązania rezerw na przyszłe koszty, w sytuacji gdy Spółka nie partycypowała w zyskach żadnego zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Podstawowe wskaźniki rentowności:

- **wskaźnik rentowności przychodów – (-) 238,49 %**  
(Wynik netto / Przychody netto ze sprzedaży produktów + Pozostałe przychody operacyjne + Przychody finansowe),
- **wskaźnik rentowności aktywów – (-) 2,39 %**  
(Wynik netto / Aktywa),

Zakłada się, że sytuacja dochodowa w kolejnych latach (począwszy od 2022 roku) ulegnie znaczącej poprawie wskutek realizacji kolejnych projektów przez spółki celowe.

### **Kierunki rozwoju Spółki**

Zakłada się, że w najbliższych latach Spółka będzie uczestniczyła w realizacji projektów deweloperskich jako aktywny wspólnik (akcjonariusz lub udziałowiec) w innych podmiotach.

Rok 2020 był specyficzny w historii Spółki. Po zakończeniu w I kwartale 2019 roku sprzedaży mieszkań w ostatnio realizowanej inwestycji - Osiedle Kaszmirowe (realizacja poprzez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. Maślice 1 sp.k.), w kolejnych okresach Spółka ani spółki celowe nie rozpoczęła realizacji lub sprzedaży na żadnej nowej inwestycji, aż do IV kwartału 2020 r. Złożyło się na to kilka powodów, lecz najistotniejszym był przedłużający się proces administracyjny związany z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji INCEPTI Gaj na ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu (poprzez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. GAJ sp.k.). Spółka pozostawała aktywnym uczestnikiem tego procesu, jednak musiała zaakceptować fakt przedłużenia procesu rozpatrywania wniosku, spowodowany w pierwszym okresie błędami proceduralnymi sąsiada planowanej inwestycji, a w drugim okresie, wiosną 2020 r., skutkami zamknięcia gospodarki i administracji wskutek pandemii COVID-19. Proces ten udało się jednak doprowadzić do końca, czego efektem było uzyskane 24 maja 2020 r. pozwolenie na budowę. Po uprawomocnieniu się pozwolenia, spółka celowa zintensyfikowała rozmowy dot. finansowania i realizacji inwestycji, co pozwoliło na rozpoczęcie prac budowlanych w grudniu 2020 r. oraz podpisanie umów kredytowych z konsorcjum banków finansujących kredyt deweloperski oraz obrotowy (na VAT) w lutym 2021 roku. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, sprzedaż (umowy deweloperskie) osiągnęła ok. 40%, a zaawansowanie prac budowlanych wynosi ponad 15% i jest zgodne z przyjętym harmonogramem. Zakończenie prac budowlanych planowane jest na IV kwartał 2022 r., a przenoszenie prawa własności lokali, rozliczenie kredytów inwestycyjnych - a w dalszej kolejności możliwość rozliczenia udzielonych przez Spółkę pożyczek oraz udziału w zysku - w I półroczu 2023 r. Łączna pow. PUM+PUU (powierzchnia użytkowa mieszkań i powierzchnia użytkowa usług) - ok. 12.500 m<sup>2</sup>.

Spółka podejmowała przez ten okres również inne działania, mające zapewnić możliwość kontynuowania działalności i dalszego rozwoju Spółki. Pokróćce można to opisać w oparciu o planowane inwestycje:

1. **INCEPTI Krakowska** na ul. Krakowskiej we Wrocławiu (poprzez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. KRAKOWSKA sp.k.). - pow. PUM+PUU (według aktualnej koncepcji) - ok. 9.500 m<sup>2</sup>: grunt pod realizację inwestycji jest już w spółce celowej, która zleciła przygotowanie koncepcji architektonicznej, będącej podstawą rozmów z miejskim konserwatorem zabytków (fragment istniejącego budynku jest wpisany do gminnej ewidencji). Spółka celowa rozpoczęła rozmowy z konserwatorem, przerwane one jednak zostały wybuchem epidemii. Aktualnie spółka celowa wróciła do rozmów z nową koncepcją architektoniczną. Równocześnie pojawiło się zainteresowanie ze strony innych podmiotów deweloperskich, które zgłosiły wstępnie chęć prowadzenia rozmów na temat odsprzedaży



gruntu już na obecnym etapie przygotowań. Realizacja projektu jest zaplanowana na lata 2022 - 2024.

2. **INCEPTI Paczkowska** na ul. Paczkowskiej we Wrocławiu (poprzez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. PACZKOWSKA sp.k.). - pow. PUM+PUU - ok. 20.000 m<sup>2</sup>: w ocenie Zarządu najbardziej prestiżowa planowana inwestycja, pozwalająca na rozwój Spółki i marki w terminie najbliższych 3-5 lat. Powołano spółkę celową, grunt pod realizację inwestycji jest jednak wciąż w aktywach Spółki - 20% udział w prawie użytkowania wieczystego działek i przedwstępna umowa zakupu pozostałych 80%. W maju 2020 r. wyłożony do publicznego wglądu został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji. Przedstawione rozwiązania, nad którymi Spółka pracowała w poprzednich latach z architektami i planistami, zostały zaakceptowane przez Biuro Rozwoju Wrocławia i odzwierciedlone w projekcie planu. Po zakończeniu procedury i przyjęciu planu Spółka będzie mogła zrealizować planowaną inwestycję na zakładanym poziomie PUM. Realizacja projektu jest zaplanowana na lata 2022 - 2026.

3. **INCEPTI Brzeg** na ul. Wolności w Brzegu (poprzez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. BRZEG sp.k.). - pow. PUM+PUU - ok. 6.700 m<sup>2</sup> (w związku ze zmianą MPZP istnieje możliwość zintensyfikowania zabudowy nawet do ponad 10.000 m<sup>2</sup>). Projekt, pod względem administracyjnym, jest w toku i posiada prawomocne pozwolenia na budowę oraz aktualne zapisy w dziennikach budowy (cztery odrębne dzienniki, po jednym dla każdego budynku). Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego inwestycja jest wstrzymana. Spółka aktualnie koncentruje się wyłącznie na rynku wrocławskim, który charakteryzuje się wyższymi marżami i szybszym tempem sprzedaży. Niemniej, Zarząd stale obserwuje sytuację rynkową na rynku brzeskim i, w razie pozytywnej oceny trendów, inwestycja może być podjęta w relatywnie krótkim terminie.

4. **INCEPTI Gaj 2** na ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu (na działkach, które są w ewidencji Spółki, sąsiadujące z działkami na których realizowana jest inwestycja INCEPTI Gaj). - pow. PUM+PUU - ok. 2.500 - 4.000 m<sup>2</sup> (w zależności od możliwości zagospodarowania działek sąsiednich). Projekt we wstępnej fazie koncepcyjnej, rozpoczęto rozmowy z właścicielami sąsiadujących działek w celu optymalizacji zagospodarowania.

Spółka zamierza elastycznie podejść do realizacji planów inwestycji, w zależności od rozwoju sytuacji rynkowej oraz potrzeb i możliwości finansowych Spółki, przeznaczając niektóre lub wszystkie projekty na sprzedaż innym podmiotom deweloperskim. Pozwoli to na zachowanie bezpieczeństwa i płynności finansowej, zagwarantuje spłatę aktualnych zobowiązań i pozwoli na odzyskanie zainwestowanych do tej pory środków i przeznaczenie ich na zakup gruntów pod kolejne inwestycje.

**Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego**

Wszystkie istotne zdarzenia, związane z działalnością gospodarczą Spółki, zostały odzwierciedlone w sprawozdaniu spółki i opisane szczegółowo w informacji dodatkowej.

Po zakończeniu roku obrotowego nastąpiły zdarzenia, które istotnie wpływają lub mogą wpłynąć na działalność Spółki (realizowaną głównie poprzez spółki celowe):

1. W dniu 11.02.2021 r. spółka celowa Incepti Sp. z o.o. Gaj sp.k. zawarła umowy kredytowe (kredyt deweloperski i kredyt rewolwingowy) z konsorcjum banków z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. na czele. Pozyskane finansowanie pozwoli na realizację projektu Incepti Gaj w pełnym zakresie.

2. Pandemia koronawirusa, która dotknęła Polskę i inne kraje z pełną siłą w 2020 roku, miała negatywny wpływ na gospodarkę i sytuację majątkową potencjalnych Klientów Spółki. Jest procesem niezwykle dynamicznym, z dużą zmiennością nasilenia, obserwowaną również w I kwartale 2021 roku. Kierownictwo uważa, że ta sytuacja nie wymaga korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2020. Jest to jednakże zdarzenie istotne, dynamicznie zmieniające się po dacie bilansu i wymagające dodatkowych ujawnień. Choć w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki i spółek celowych, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki i spółek celowych.

### **Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Spółka nie prowadzi samodzielnie prac badawczych i rozwojowych.

### **Udziały własne**

Spółka nie posiadała i nie dokonywała żadnego obrotu akcjami własnymi.

### **Instrumenty finansowe i ocena ryzyka**

*a) Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka:*

W 2020 roku nie stosowano instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest Spółka.

W trakcie trwania działalności Spółki występują różne ryzyka. Wśród zidentyfikowanych ryzyk występują między innymi:

### Ryzyko związane z koniunkturą i polityką gospodarczą w Polsce

Spółka prowadzi swoją działalność na rynku deweloperskim, w lokalnej skali. Wyniki, jakie uzyskuje są ściśle związane z sytuacją na tym rynku, a ta z kolei z sytuacją makroekonomiczną w kraju.

Na wyniki działalności wpływa wiele czynników m. in. tempo wzrostu gospodarczego, poziom zamożności potencjalnych klientów, poziom inflacji, poziom bezrobocia oraz polityka rządu, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej. Pogorszenie się koniunktury gospodarczej oraz zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą mieć negatywny wpływ na kolejne inwestycje w budownictwie, prowadząc do zmniejszenia zapotrzebowania na produkty oferowane oraz w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągane przez Spółkę. Potencjalnie negatywny wpływ na działalność Spółki ma utrzymująca się epidemia i skutki zamknięcia gospodarczego z nią związane. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany w opisanym wyżej obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię do występujących zmian.

### Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych i ich interpretacji

Niestabilność i nieprzejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Spółkę decyzji biznesowych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych. Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu widzenia Spółki przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Spółki do występujących zmian.

### Ryzyko związane z konkurencją

Konkurencja na rynku wymaga od Spółki stałego poprawiania swojej oferty pod względem cenowym, asortymentowym jak i jakościowym. Spółka nie ma bezpośredniego wpływu na działania swoich konkurentów, ale dzięki przemyślanej i konsekwentnie realizowanej strategii oraz stałej analizie i elastycznemu reagowaniu na ich działania jest w stanie z nimi skutecznie rywalizować i uzyskiwać nad nimi przewagę.

### Ryzyko związane z nieściągalnością należności od odbiorców

Działalność Spółki obciążona jest minimalnym ryzykiem związanym z niespłacalnością należności przez odbiorców. Dodatkowo Spółka minimalizuje powyższe ryzyko poprzez własny monitoring bieżących należności, w tym z tytułu zaliczek na poczet zakupu lokali, realizowanego przez spółki celowe.

*Informacja o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń*

W roku obrotowym nie stosowano rachunkowości zabezpieczeń, w związku z tym nie dotyczą nas kwestie związane z celami i metodami zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji.

Wrocław, 07.07.2021 r.

Robert Kałuża - podpis elektroniczny