



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.**

Wrocław, 13.07.2022 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%
				Razem	12 837 210	12 837 210,00 zł	100,00%	17 537 210	100,00%

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich.

W okresie objętym sprawozdaniem zarząd Spółką był sprawowany przez jednoosobowy Zarząd w osobie Roberta Kałuży - Prezesa Zarządu, powołanego na pierwszą, pięcioletnią kadencję. Kadencja Zarządu zakończyła się wraz z odbyciem walnego zgromadzenia akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2020 r. W dniu 11.08.2021 r., po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2020 przez WZA, uchwałą Rady Nadzorczej powołano Zarząd Spółki na kolejną pięcioletnią kadencję. Zarząd jest jednoosobowy, funkcję Prezesa Zarządu pełni Robert Kałuża.

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 oraz emisji obligacji.

Ocena sytuacji w branży

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

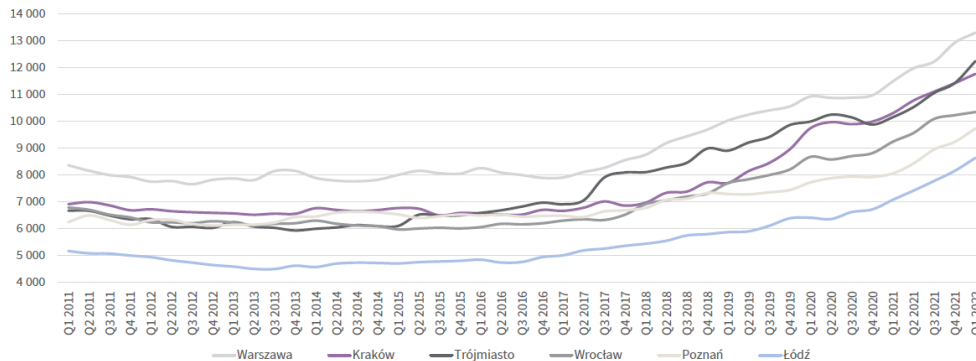
- Rynek przez niemal cały 2021 rok notował bardzo dobre wyniki w zakresie mieszkań sprzedanych i nieznacznie gorsze w zakresie mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. Od jesieni 2021 r., wraz z dynamicznie rosnącą inflacją, wyniki uległy pogorszeniu. Rynek przeszedł w stan oczekiwania. Osoby chcące kupić mieszkanie na własne potrzeby wstrzymują się z decyzją lub nawet rezygnują z zakupu – głównie z powodu utraty zdolności kredytowej lub obawy o zbyt wysokie koszty kredytu i raty. Z kolei klienci kupujący mieszkania jako dobro inwestycyjne czekają i starają się określić, jak w najbliższych miesiącach będzie reagował rynek.
- Najistotniejsze czynniki kształtujące aktualną sytuację na rynku to: rosnące stopy procentowe, inflacja, mała dostępność gruntów, wzrost cen materiałów budowlanych oraz nowa ustawa deweloperska i deweloperski fundusz gwarancyjny (obowiązujące dla inwestycji wprowadzanych do sprzedaży od lipca 2022 r.).
- Liczba mieszkań sprzedanych łącznie na rynku pierwotnym w sześciu głównych miastach Polski sięgnęła w I kwartale 2022 r. ok. 10.400 lokali, co dało spadek w porównaniu do poprzedniego kwartału o 31%, a w porównaniu do bardzo udanego I kwartału 2021 roku aż o 46%.
- Jednocześnie, na rynku wrocławskim mieliśmy do czynienia ze spadkiem liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży o 51% w stosunku do I kwartału 2021 r.
- Dla Wrocławia dane za I kwartał 2022 r. przedstawiają się następująco:
 - Mieszkania sprzedane – ok. 1,7 tys.,
 - Mieszkania wprowadzone do sprzedaży – ok. 1,4 tys.,
 - Oferta na koniec kwartału – 5,7 tys. (co oznacza sprzedaż w średnio ok. 3,5 kwartału).
- 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.
- 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,
 - 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 I kwartału 2022 r. ok. **10.300 zł/m²**. Rok 2021 był okresem silnego wzrostu cen

na rynku deweloperskim, w tym na rynku wrocławskim. Dane za 2022 rok wskazują na wyhamowanie silnego trendu wzrostowego, który panował na rynku w latach 2016-2021.

Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym
(w zł/m², z VAT, w standardzie deweloperskim)



Źródło: Raport JLL „Rynek Mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2022”, kwiecień 2022 r.

- Zdaniem ekspertów badających trendy cenowe na rynku nie należy spodziewać się spadków cen w kolejnych miesiącach. Wpływ będzie miało na to kilka istotnych czynników:
- obniżona (również decyzjami deweloperów) podaż nowych inwestycji – wciąż mamy do czynienia z przewagą popytu nad podażą, a to podstawowy czynnik regulujący ceny;
 - rosnące koszty realizacji inwestycji – wpływ sytuacji międzynarodowej i wysokiej inflacji na i tak rozgrzany rynek budowlany jest ewidentny. Rosną ceny we wszystkich grupach kosztowych (materiały, sprzęt, energia, robocizna, ale też i grunty);
 - bardzo duże trudności lub nawet brak możliwości pozyskiwania atrakcyjnych działek w dużych miastach, czyli na rynkach, które przyciągają największą rzeszę potencjalnych klientów;
 - zaawansowanie sprzedaży realizowanych inwestycji - dochód z nich zapewni deweloperom płynność finansową i możliwość przeczekania ewentualnego niekorzystnego okresu.

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:	287 421,68 zł
- najem	167 308,00 zł
- refaktura kosztów	120 113,68 zł
Przychody ze sprzedaży towarów	- zł
Przychody ze sprzedaży materiałów	- zł
Ogółem	287 421,68 zł

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 1,0 osobę. Stan zatrudnionych na 31.12.2021 r. – 1 osoba, pracownica działu księgowości i administracji.
- Wynagrodzenia w podziale na sposób angażu przedstawiono w poniższej tabeli:

1.	Fundusz osobowy	82 271,18 zł
1a)	Średnie zatrudnienie	1,00
1b)	Średnie wynagrodzenie	6 855,93 zł
2.	Umowy cywilno-prawne	6 470,50 zł
3.	Wynagrodzenie RN	9 454,65 zł
4.	Wynagrodzenie Zarządu	128 859,00 zł
	RAZEM	160 398,10 zł

- Spółka poniosła koszty szkoleń na kwotę 450,00 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 31.12.2021 r. wynosiły 16.482.692,77 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: 40.531,11 zł, zgodnie z poniższymi tabelami:

Długoterminowe:

Lp	Oznaczenie emisji	Data emisji	Data wykupu	Wartość na 31.12.2021	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
			Razem:	6 367 000,00 zł		

Krótkoterminowe:

Lp	Oznaczenie emisji	Data emisji	Data wykupu	Wartość na 31.12.2021	Oprocentowanie	Kupon
1.	D - odsetki	20.11.2020	19.05.2023	35 948,00 zł	7,10%	kwartalny
2.	E - odsetki	17.12.2020	19.06.2023	4 583,11 zł	7,10%	kwartalny
			Razem:	40 531,11 zł		

Obsługa obligacji jest terminowa, odsetki wypłacane są w uzgodnionych terminach. Inną istotną pozycją w zobowiązaniach długoterminowych są pożyczki od spółek-córek, w tym od

Incepti Sp. z o.o. Maślice 1 sp.k., która po zakończeniu inwestycji udzieliła długoterminowych pożyczek w łącznej (z naliczonymi odsetkami) wysokości 2.076 tys. zł.

Sytuacja majątkowa

Najistotniejszą pozycją w majątku Spółki na 31.12.2021 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 – 6.086.800,53 zł. Łącznie aktywa trwałe stanowią około 75% 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 6.309.342,13 zł.

Podstawowe wskaźniki zadłużenia na koniec 2021 kształtują się na bezpiecznym poziomie i wynoszą:

- **wskaźnik zadłużenia ogólnego – 55,76 %**
(Zobowiązania ogółem / Aktywa),
- **wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego – 22,03 %**
(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 zbliżonym do poprzedniego, 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 2021 Spółka poniosła stratę w wysokości 1.572.624,20 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 – (-) 164,03 %**

(Wynik netto / Przychody netto ze sprzedaży produktów + Pozostałe przychody operacyjne + Przychody finansowe),

- **wskaźnik rentowności aktywów – (-) 4,22 %**
(Wynik netto / Aktywa),

Zakłada się, że sytuacja dochodowa w kolejnych latach (począwszy od 2023 roku) ulegnie znaczącej poprawie wskutek realizacji kolejnych projektów przez spółki celowe, w szczególności zakończenia i rozliczenia inwestycji INCEPTI Gaj, realizowanej przez Incepti Sp. z o.o. Gaj sp.k.

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 okresem, w którym Spółka ani żaden podmiot celowy nie realizowały inwestycji deweloperskich. 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. Po doprowadzeniu procesów administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę do końca, czego efektem było uzyskanie 24 maja 2020 r. pozwolenie na budowę, spółka celowa **INCEPTI Sp. z o.o. Gaj s.k.** 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 aktualnego sprawozdania finansowego, sprzedaż (umowy deweloperskie) osiągnęła ok. 70%, a zaawansowanie prac budowlanych wynosi ponad 75% i jest zgodne z przyjętym harmonogramem.

Szacowany poziom zakontraktowania prac wynosi około 95% (w ujęciu kosztowym); prace kontraktowane są w zdecydowanej większości ryczałtowo, ze stałą, niezmienną ceną wykonania. Zakontraktowane prace do poziomu ok. 90% wycenione są na poziomie kosztów założonych w budżecie przedsięwzięcia lub niżej, co pozytywnie przełoży się na końcowy koszt wykonania. Część prac, np. ocieplenie i wyprawa elewacyjna, kontraktowana jest powyżej założonych poziomów, z powodu drastycznego wzrostu kosztów materiałów. Obecna sytuacja na rynku budowlanym, mocno rozhuśtanym już w trakcie 2021 roku, została dodatkowo zaburzona wybuchem wojny w Ukrainie. Spowodowało to odpływ części pracowników wykonawczych a także mocne zaburzenia w dostawach materiałów (logistyka i ceny). Nasza inwestycja jest w znaczącej części zabezpieczona przed negatywnym wpływem zmian na rynku poprzez: zawieranie kontraktów z podwykonawcami poszczególnych zakresów prac (większa specjalizacja, dokładność planowania, mniejsza wartość jednostkowa kontraktów) oraz stosowanie cen ryczałtowych, uwzględniających całość kosztów, w tym materiały i robociznę). W zakresie pozostałych do zakontraktowania prac Inwestor Zastępczy i Generalny Wykonawca będą ze szczególną uwagą dobierać wykonawców i termin kontraktowania – jednak niewielki zakres prac do zakontraktowania, nawet w przypadku uzyskania cen powyżej budżetu – w

ostatecznym rachunku nie powinien przełożyć się na przekroczenie rezerwy budżetowej zaplanowanej dla całego projektu.

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 m². Obecny poziom sprzedaży i zaawansowania prac budowlanych pozwalają ocenić możliwość terminowego rozliczenia i spłaty zobowiązań wynikających z umów kredytów na inwestycje (Deweloper) oraz z tytułu obligacji przez Spółkę z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością.

W grudniu 2021 r. spółka celowa **INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska s.k.** zawarła umowę na przygotowanie projektu architektonicznego i uzyskanie pozwolenia na realizację kolejnej inwestycji, we Wrocławiu przy ul. Krakowskiej. Po uzyskaniu w lipcu 2021 r., w wyniku długotrwałego procesu negocjacyjnego – po przedstawieniu kilku koncepcji zagospodarowania, uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków, rozpoczęto prace koncepcyjne i dalsze uzgodnienia. Łączna pow. PUM+PUU (powierzchnia użytkowa mieszkań i powierzchnia użytkowa usług) dla przewidywanego projektu obejmuje ok. 9.500 m². Spółka celowa zakłada pozyskanie pozwolenia na budowę do końca 2022 r. i rozpoczęcie, pod warunkiem sprzyjających warunków rynkowych, prac oraz oferowania mieszkań na I lub II kwartał 2023 r.

Pozostałe projekty firmy są na wcześniejszych etapach:

- brak uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów przy ul. Paczkowskiej, spór ze sprzedającym;
- prace koncepcyjne nad zmianą pozwolenia na budowę dla gruntu w Brzegu – spółka INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg s.k.;
- trwające negocjacje z sąsiadami działek przy ul. Żegiostowskiej (tych, które nie podlegają zabudowie w ramach aktualnie realizowanej inwestycji),
i jako takie nie będą miały istotnego wpływu na wyniki Spółki w latach 2022-2023.

Spółka zamierza elastycznie podchodzić 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. Wpływ utrzymującego się ryzyka epidemiologicznego na bieżącą działalność Spółki, jak i na realizowane poprzez spółki celowe projekty deweloperskie jest niski i bardzo niski. Rynek deweloperski przeszedł okres pandemii w bardzo dobrej kondycji, rósł popyt i poziom cen, nieznaczne wahnięcie dotyczyło praktycznie jedynie II kwartału 2020 r.
2. Obecna sytuacja na rynku budowlanym (wykonawczym), mocno rozhuśtanym już w trakcie 2021 roku, została dodatkowo zaburzona wybuchem wojny w Ukrainie. Spowodowało to odpływ części pracowników wykonawczych a także mocne zaburzenia w dostawach materiałów (logistyka i ceny). Inwestycja INCEPTI Gaj obecnie realizowana – przez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. Gaj s.k. jest w znaczącej części zabezpieczona przed negatywnym wpływem zmian na rynku poprzez: zawieranie kontraktów z podwykonawcami poszczególnych zakresów prac (większa specjalizacja, dokładność planowania, mniejsza wartość jednostkowa kontraktów) oraz stosowanie cen ryczałtowych, uwzględniających całość kosztów, w tym materiały i robociznę). W zakresie pozostałych do zakontraktowania prac Inwestor Zastępczy i Generalny Wykonawca będą ze szczególną uwagą dobierać wykonawców i termin zakontraktowania – jednak niewielki zakres prac do zakontraktowania, nawet w przypadku uzyskania cen powyżej budżetu – w ostatecznym rachunku nie powinien przełożyć się na przekroczenie rezerwy budżetowej zaplanowanej dla całego projektu.
3. Od początku 2022 roku obserwowany jest dalszy znaczący wzrost inflacji w Polsce, co przekłada się na wzrost stóp procentowych kredytów i zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki-córki (Dewelopera). W związku z zaciągniętymi przez Spółkę-córkę zobowiązaniami finansowymi na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, które oprocentowane są na bazie stopy zmiennej opartej o WIBOR 3-M, Deweloper będzie ponosił koszty odsetek wyższe niż w sytuacji stabilnej, niskiej inflacji, z którą mieliśmy do czynienia w poprzednich latach. Kierownictwo Spółki szacuje wpływ zwiększania stopy WIBOR na łączny koszt finansowania inwestycji w wysokości kilkuset tysięcy złotych, co stanowić będzie mniej niż 5% planowanego zysku. Od maja 2022 r. kierownictwo jednostki odnotowało zauważalny wpływ tych zmian na sprzedaż, poprzez zmniejszenie liczby zawieranych umów deweloperskich i wydłużenie procesów decyzyjnych i związanych z pozyskaniem kredytowania przez Klientów. Biorąc pod uwagę aktualny stopień zaawansowania sprzedaży (ok. 70% inwestycji zostało sprzedane), nie będzie to miało istotnego wpływu na możliwość terminowego rozliczenia i spłaty zobowiązań wynikających z umów kredytów na inwestycje (Deweloper) oraz z tytułu obligacji przez Spółkę.

W ocenie Zarządu prawdopodobieństwo realizacji scenariusza pesymistycznego (załamanie rynku po stronie popytu, drastyczna obniżka cen sprzedaży) jest bardzo niskie i nie wpływa na zdolność do kontynuacji działalności.

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 2021 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 osiągnięte przez Spółkę. Potencjalnie negatywny wpływ na działalność Spółki ma utrzymująca się epidemia i skutki 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 obarczona 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, 13.07.2022 r.

Robert Kałuża - podpis elektroniczny