

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021 ROKU**

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	3
2.	OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY	4
3.	INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH SPÓŁKI I GRUPY	8
4.	SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)	12
5.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY	16
6.	CZYNNIKI RYZYKA	18
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 obecnie prowadzi działalność głównie w branży deweloperskiej i zajmuje się 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 2021 roku, w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu;
- Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu;
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu;
- Marta Hejak - Wiceprezes Zarządu;
- Wojciech Gruza - Wiceprezes Zarządu.

Dnia 25 lutego 2021 roku, Oleg Zaslavsky złożył rezygnację z pełnionej przez niego funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2021 roku. W dniu 8 grudnia 2021 roku, Marta Hejak została powołana na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- 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 17 czerwca 2021 roku, Raphael Edberg złożył rezygnację z pełnionej przez niego funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 11 czerwca 2021 roku.

W dniu 24 sierpnia 2021 roku, Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało Guttorma Hunskar na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

2. OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY

2.1. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 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 %
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 Construction Poland Sp. z o.o.	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 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
24.	ROBYG Zajezdnia 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. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %
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. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %
39.	Barium 1 Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o. (2)	Działalność holdingowa.	100,00 %	51,00 %
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 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
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	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	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 %
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 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
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.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	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. (poprzednio: "Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.) (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
84.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,65 %	99,65 %
85.	Królewski Park Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %
86.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %
87.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %
88.	RBD Wilanów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
89.	Przybrzeżna Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-

- (1) W ciągu 2021 roku Grupa zawarła umowę zakupu pozostałych 49% udziałów w tych Jednostkach. Na dzień 31 grudnia 2020 jednostki te były ujmowane jako wspólne przedsięwzięcia (szczegóły w Nocie 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego).
- (2) W roku 2021 Grupa zawarła umowę nabycia pozostałych 49% udziałów w tych Jednostkach. Zarówno na dzień 31 grudnia 2021 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2020 roku, Jednostki te były ujmowane jako jednostki zależne. NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (bezpośrednio lub pośrednio) w tych Podmiotach (szczegóły w Nocie 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego).
- (3) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w IV kw. 2021 roku.
- (4) W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa zawarła przedwstępną warunkową umowę nabycia 100% udziałów w tym Podmiocie. Na podstawie ustaleń umownych, na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa rozpoznała kontrolę nad tym Podmiotem. W dniu 30 grudnia 2021 roku Spółka zawarła ostateczną umowę nabycia 100% udziałów w tym Podmiocie (szczegóły w Nocie 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

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
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o. w likwidacji	Czeladź
ROBYG WPB Sp. z o.o.	Wrocław
Przybrzeżna Sp. z o.o.	Gdańsk

2.2. Pozostałe informacje

Na dzień 31 grudnia 2021 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2020 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 nieoznaczony.

Wszystkie jednostki należące do Grupy podlegały konsolidacji na dzień 31 grudnia 2021 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2020 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 2021 roku.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2020 roku nie ustanowiono zastawów rejestrowych na udziałach i akcjach jednostek zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych.

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 2021 roku, 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,
4. lokale komercyjne i biurowe na wynajem.

3.3. Projekty deweloperskie Grupy

ETAPY UKOŃCZONE W OKRESIE

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokalii	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokalii w mkw.	Zakontraktowane lokale		
			Razem	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży
Osiedle Życzliwa Praga – etap VII and VIII	142	6 964	142	142	0
Mój Ursus – etap I	154	7 817	154	131	23
Mój Ursus – etap II	182	9 842	182	162	20
City Sfera – etap O	89	4 402	88	72	16
Nadmoławie – etap AB	102	5 666	98	83	15
Jagodno – etap I	120	6 536	120	118	2
Jagodno – etap II	58	4 976	58	55	3
Jagodno – etap III	158	7 103	158	152	6
Zajezdnia Wrzeszcz – etap VII	166	9 570	166	156	10
Nowa Letnica – etap VIII	470	24 571	469	404	65
Więcej – etap I	176	7 664	174	156	18
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIII	127	6 508	127	113	14
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIV	164	7 764	164	132	32
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXV	150	7 176	150	45	105
WPB Uroczysko – etap III	88	4 192	88	84	4
WPB Wojszyckie Alejki – etap I	62	3 456	60	60	0
WPB Willa Nad Potokiem	13	734	12	12	0
RAZEM	2 421	124 941	2 410	2 077	333

Źródło: Spółka

ETAPY ROZPOCZĘTE W OKRESIE

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokalii	Planowana data ukończenia
Mój Ursus – etap IV B	251	11 058	239	2022
Mój Ursus – etap VI A	172	8 749	161	2022
Mój Ursus – etap VI B	297	14 169	31	2023
Osiedle Życzliwa Praga – etap V	93	4 750	87	2023
Osiedle Życzliwa Praga – etap IX i X	159	6 533	156	2022
Apartamenty Królewskie – etap B	69	4 219	40	2022
Royal Residence – etap I	130	6 722	105	2023
Royal Residence – etap II	130	6 860	47	2023
Young City 3 – etap C	96	4 542	95	2022
Young City 3 – etap E	94	4 097	80	2023
Stacja Nowy Gdańsk – etap XL	157	7 102	109	2023
Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIX	65	3 360	18	2022
Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXVI H2	58	2 755	57	2022
Park Południe – etap II F	92	4 051	85	2022
Park Południe – etap III	213	9 105	103	2022
Więcej – etap II	202	8 652	104	2022
Zajezdnia Wrzeszcz – etap VIII	161	9 191	160	2022
Nadmoławie – etap F	96	6 192	-	2023
Nadmoławie – etap G	237	13 589	130	2022
Nowa Letnica – etap 9	140	7 682	52	2023
Nowa Letnica – etap 10 (część I)	3	794	3	2024
Nowa Letnica – etap P	1	618	1	2024
Młode Stogi – etap A2B1B2	121	5 987	90	2023
Szumilas – etap I	114	5 809	49	2023

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Początek Piątkowo – etap A	140	6 412	47	2023
Jagodno – etap 5A	44	3 589	7	2024
Porto – etap P	82	4 480	21	2024
WPB Wojszyckie Alejki – etap II	148	7 663	100	2023
WPB Osiedle nad Widawą	138	6 836	14	2023
WPB Kameralna Olszówka	55	3 159	40	2022
RAZEM	3 758	188 725	2 231	-

Źródło: Spółka

ETAPY W TRAKCIE BUDOWY

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Mój Ursus – etap III	355	17 177	355	2022
Mój Ursus – etap IV A	204	10 533	197	2022
Mój Ursus – etap IV B	251	11 058	239	2022
Mój Ursus – etap VI A	172	8 749	161	2022
Royal Residence – etap I	130	6 722	105	2023
Praga Deco	192	9 145	192	2022
Osiedle Życzliwa Praga – etap II	90	4 306	88	2022
Osiedle Życzliwa Praga – etap IV	209	8 453	208	2022
Osiedle Życzliwa Praga – etap V	93	4 750	87	2023
Osiedle Życzliwa Praga – etap IX i X	159	6 533	156	2022
Apartamenty Królewskie – etap B	69	4 219	40	2022
City Sfera – etap R	218	6 332	179	2022
City Sfera – etap S	248	7 989	-	2022
Young City 2 – etap E	88	4 220	-	2022
Young City 3 – etap BD	160	7 481	158	2022
Young City 3 – etap C	96	4 542	95	2022
Young City 3 – etap E	94	4 097	80	2023
Stacja Nowy Gdańsk – etap XL	157	7 102	109	2023
Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIX	65	3 360	18	2022
Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXVI	130	6 075	129	2022
Park Południe – etap II	183	8 079	170	2022
Park Południe – etap III	213	9 105	103	2022
Więcej – etap II	202	8 652	104	2022
Zajezdnia Wrzeszcz – etap VIII	161	9 191	160	2022
Nadmottławie – etap F	96	6 192	-	2023
Nadmottławie – etap G	237	13 589	130	2022
Jagodno – etap E	227	10 489	183	2022
Młode Stogi	160	7 866	129	2023
Porto – etap AB	146	7 726	139	2022
Szumilas – etap I	114	5 809	49	2023
Początek Piątkowo – etap A	140	6 412	47	2023
WPB Wojszyckie Alejki – etap II	148	7 663	100	2023
WPB Kameralna Olszówka	55	3 159	40	2022
RAZEM	5 262	246 775	3 950	-

Źródło: Spółka

W dniu 23 grudnia 2021 roku, Bricks Acquisitions Limited (100% akcjonariusz Spółki), zawarł warunkową umowę sprzedaży 100% akcji Spółki ("Umowa"). Umowa została zawarta z TAG Immobilien AG, spółką prawa niemieckiego z siedzibą w Hamburgu oraz jej spółką zależną („Kupujący”). Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Kupującego wymaganej zgody na dokonanie koncentracji. Zgoda ta została wydana przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKIK) w dniu 4 lutego 2022. TAG Immobilien AG, na terenie Niemiec specjalizuje się w oferowaniu mieszkań na wynajem w przystępnych cenach jak również jest jednym z największych właścicieli nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech. Od 2019 roku TAG Immobilien jest również aktywny na polskim rynku mieszkaniowym (mieszkania na sprzedaż oraz na wynajem).

Informacje o pozostałych zdarzeniach i transakcjach (w tym połączeniach / przejęciach), które miały istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy oraz finansowanie działalności Spółki i Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku zostały przedstawione w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za ten okres.

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 2021 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	1 299 900	1 105 307	17,6%
Koszt własny sprzedaży	(929 778)	(800 304)	16,2%
Zysk brutto na sprzedaży	370 122	305 003	21,4%
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	204 985	31 545	549,8%
Koszty marketingu i sprzedaży	(36 850)	(26 436)	39,4%
Koszty ogólnego zarządu	(48 814)	(39 972)	22,1%
Zysk operacyjny	490 600	269 187	82,3%
Zysk netto	397 059	213 490	86,0%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	396 659	210 666	88,3%
Zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	1,37	0,73	87,7%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

4.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	Zmiana
Aktywa razem	3 479 289	2 573 916	35,2%
Aktywa trwałe, w tym:	709 734	498 993	42,2%
Nieruchomości inwestycyjne	522 641	339 431	54,0%
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 178	3 178	0,0%
Instrumenty pochodne	13 726	-	-
Aktywa obrotowe, w tym:	2 769 555	2 074 923	33,5%
Zapasy	1 925 257	1 559 525	23,5%
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	195 582	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	166 143	138 307	20,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz indywidualne rachunki powiernicze i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	470 927	372 146	26,5%
Pasywa razem	3 479 289	2 573 916	35,2%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Kapitał własny	1 380 351	970 893	42,2%
Zobowiązania razem	2 098 938	1 603 023	30,9%
Zobowiązania długoterminowe	837 123	638 124	31,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 249 433	964 899	29,5%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	12 382	-	-

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

4.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	379 355	193 496	96,1%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(37 675)	(33 826)	11,4%
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(11 057)	-	-
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	330 623	159 670	107,1%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(6 090)	(6 567)	(7,3%)
Zysk przed opodatkowaniem	327 114	153 361	113,3%
Zysk netto	322 605	154 161	109,3%

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

4.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	
Aktywa razem	1 924 547	1 398 313	37,6%
Aktywa trwałe, w tym:	1 509 941	940 283	60,6%
Aktywa finansowe (długoterminowe)	1 493 827	932 457	60,2%
Instrumenty pochodne	13 726	-	-
Aktywa obrotowe, w tym:	414 606	458 030	(9,5%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	233 992	125 879	85,9%
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	24 450	222 878	(89,0%)
Instrumenty pochodne	2 674	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 117	108 958	40,5%
Kapitał razem, w tym:	1 211 103	863 509	40,3%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	0,0%
Zyski zatrzymane	615 626	293 021	110,1%
Zobowiązania razem	713 444	534 804	33,4%
Zobowiązania długoterminowe	691 083	476 293	45,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	22 361	58 511	(61,8%)

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

4.5. Zarządzanie zasobami finansowymi

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 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 biznesowej (ze szczególnym uwzględnieniem wpływu pandemii COVID-19, co zostało szerzej opisane w Nocie 5 niniejszego Raportu). W ramach podjętych działań, przeprowadziły nową emisję obligacji na łączną kwotę 150 000 tys. PLN oraz pozyskały dodatkowy wkład od jedynego akcjonariusza w wysokości 100 000 tys. PLN z przeznaczeniem na nowe inwestycje deweloperskie lub rozpoczęcie nowych etapów obecnie realizowanych projektów.

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.

Pomimo wpływu pandemii COVID-19, w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa wygenerowała dodatni wynik finansowy na każdym poziomie sprawozdania z całkowitych dochodów oraz osiągnęła rekordowo wysoki poziom

przedsprzedaży w realizowanych przez siebie projektach, zapewniając sobie tym samym bardzo dobrą pozycję w zakresie oczekiwanych wpływów od klientów w 2022 i w kolejnych latach. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym, dając solidne fundamenty na rok 2022.

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. Ponadto, było to również możliwe dzięki szybkiej i skutecznej operacyjnej i strategicznej reakcji Grupy na panującą pandemię, która pozwoliła zminimalizować potencjalne zakłócenia w jej regularnej działalności biznesowej (dalsze szczegóły przedstawiono w Nocie 5 niniejszego Raportu).

WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY

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

	(w tys. PLN)		
	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto (Przychody ze sprzedaży – koszt własny sprzedaży) / przychody ze sprzedaży	28,47%	27,59%	3,2%
Rentowność zysku operacyjnego Zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	37,74%	24,35%	55,0%
Rentowność netto Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	30,55%	19,31%	58,2%
Rentowność kapitału własnego (ROE) Zysk netto / kapitał własny	28,77%	21,99%	30,8%

Źródło: Spółka

Rentowność działalności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku to łączny wynik rozpoznania nowych projektów deweloperskich i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów w skonsolidowanych wynikach za ten okres (ze średnim wskaźnikiem marży brutto z działalności deweloperskiej na poziomie 28% w analizowanym okresie).

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

	(w tys. PLN)		
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	Change
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy Kapitał własny / aktywa razem	39,67%	37,72%	5,2%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (*) Dług netto w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych escrow oraz jednostki funduszy inwestycyjnych (**) / kapitał własny	0,12	0,24	(50,0%)
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,22	2,15	3,3%
Wskaźnik szybki (quick ratio) (Aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,68	0,53	28,3%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	0,24	0,21	14,3%

Źródło: Spółka

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

(**) 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 uległy poprawie i pozostały na bezpiecznych poziomach.

WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

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

	(w tys. PLN)		
	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	86,23%	79,11%	9,0%
Rentowność netto zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	85,04%	79,67%	6,7%
Rentowność kapitału własnego (ROE) zysk netto / kapitał własny	26,64%	17,85%	49,2%
Źródło: Spółka			
	(w tys. PLN)		
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	Zmiana
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy kapitał własny / aktywa razem	62,93%	61,75%	1,9%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne	0,46	0,46	0,0%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	18,5	7,8	137,2%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	6,8	1,9	257,9%
Źródło: Spółka			

Wskaźniki rentowności oraz wskaźnik kapitałowy Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, podobnie jak w 2020 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 innej prowadzonej działalności. Grupa i Spółka, realizując projekty deweloperskie, zamierzają finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Celem działań Zarządu jest zapewnienie, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty mieszkaniowe Grupy.

5. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa rozpoczęła realizację nowych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Gdańsku, Poznaniu i Wrocławiu (szczegóły dotyczące etapów rozpoczętych w tym okresie zostały przedstawione w Nocie 3.3 niniejszego Raportu). Ponadto, w 2021 roku, Grupa nabyła grunty w Warszawie, Gdańsku, Gdyni i Poznaniu dla celów przyszłych projektów mieszkaniowych (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono w Nocie 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku).

Grupa kontynuowała również działania marketingowe mające na celu zwiększenie sprzedaży i koncentrowała się na dostosowaniu oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. Starania te przełożyły się na rekordowy poziom przedsprzedaży osiągnięty w 2021 roku, w którym Grupa zakontraktowała 4 276 (netto) lokali w Warszawie, Gdańsku, Poznaniu i Wrocławiu. W przychodach 2021 roku Grupa rozpoznała sprzedaż 2 941 lokali.

Dodatkowo, w trakcie 2021 roku Grupa – jako jeden z czołowych deweloperów w Polsce – wdrożyła strategię ESG, czyli strategię ROBYG dotyczącą zrównoważonego rozwoju. Strategia obejmuje trzy główne obszary wpływu: środowisko, społeczeństwo oraz ład korporacyjny.

- ROBYG dla Planety (obszar zainteresowania: zielony standard: wprowadzanie niskoemisyjnych i przyjaznych dla środowiska rozwiązań; urzeczywistnianie koncepcji 15-minutowego miasta; woda i bioróżnorodność);
- ROBYG dla Ludzi (obszar zainteresowania: budowanie nowych zintegrowanych społeczności; dobre samopoczucie pracowników; bycie pracodawcą, który przyciąga, zatrzymuje i rozwija ludzi; satysfakcja klientów);
- ROBYG dla Zrównoważonego Biznesu (obszar zainteresowania: ESG w praktykach zarządczych; coroczne raportowanie informacji niefinansowych oraz przejrzystość biznesu);

W roku 2021 Grupa została sygnatariuszem Karty Różnorodności. Karta Różnorodności to międzynarodowy projekt wspierany przez Komisję Europejską mający na celu promowanie różnorodności oraz wdrożenie rozwiązań na rzecz równego traktowania w miejscu pracy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku czynnikiem wpływającym na środowisko biznesowe, w którym funkcjonuje Grupa, była pandemia COVID-19. Grupa w dalszym ciągu podejmowała szereg działań mających na celu skuteczną reakcję na zaistniałą sytuację oraz zapewnienie niezakłóconej kontynuacji działalności operacyjnej. W związku z powyższym, na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, Grupa prowadzi swoją działalność operacyjną bez znaczących zakłóceń. Realizacja projektów mieszkaniowych oraz przekazywanie gotowych lokali mieszkalnych i usługowych klientom przebiega zgodnie z warunkami umownymi i ustalonymi harmonogramami. Nie wystąpiły żadne istotne opóźnienia w przekazywaniu lokali spowodowane skutkami pandemii COVID-19.

Ponadto, mając również na uwadze wpływ pandemii, 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;
- pandemia COVID-19 nie ma istotnego wpływu na łańcuchy dostaw Grupy i jej współpracę z podwykonawcami.

Kluczowymi elementami strategii Grupy na rok 2022 są:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach,
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- dalsze dostosowywanie oferty Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów,
- wejście na rynek mieszkań na wynajem poprzez utworzenie nowego segmentu działalności operacyjnej Grupy, tj. budowy mieszkań na wynajem w wysokim standardzie,
- 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:

- osiągnięcie kontraktacji na poziomie około 2 200 lokali,
- ukończenie w tym roku ponad 300 lokali na wynajem oraz przeznaczenie na wynajem ponad 4 500 lokali do końca 2024 roku,
- utrzymanie marży,
- utrzymanie odpowiedniego poziomu banku ziemi do wykorzystania przez Grupę zarówno w segmencie mieszkań na sprzedaż jak również w segmencie mieszkań na wynajem,
- rozszerzenie działalności we Wrocławiu, Poznaniu, Gdyni oraz wejście na rynek w innych miastach w Polsce,
- realizacja strategii ESG, która skupiać się będzie na opisanych powyżej środowiskowych, społecznych oraz korporacyjnych obszarach działalności Grupy,
- wspieranie inicjatyw charytatywnych udzielających wsparcie ofiarom konfliktu militarnego pomiędzy Rosją a Ukrainą.

Pod dniu bilansowym miała miejsce eskalacja konfliktu pomiędzy Ukrainą a Rosją, w efekcie której, rosyjskie wojsko w dniu 24 lutego 2022 roku zaatakowało Ukrainę. Konflikt ten może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną w Polsce, w tym na poziom kursów walutowych i poziom stóp procentowych, płynność, łańcuch dostaw, a także pogorszenie ogólnych nastrojów społecznych. Konflikt ten może zatem wywrzeć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Grupy, której efekt na ten moment jest trudny do przewidzenia. Zarząd na bieżąco monitoruje zaistniałą sytuację i jest gotowy do podjęcia działań mających na celu zapewnienie niezakłóconej kontynuacji działalności operacyjnej Grupy.

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, zmiany w przepisach podatkowych, 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 wewnątrzgrupowego. 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. Wystąpienie 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 znaczącego finansowania zewnętrznego, 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.

POSTĘPOWANIA PRZECIWKO GRUPIE MOGĄ ZOSTAĆ ROZSTRZYGNIĘTE NA NIEKORZYSĆ 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 2021 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.

RYZYKO NIEOSIĄGNIĘCIA ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy 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.

RYZYKO 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.

RYZYKO 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.

RYZYKO KONKURENCJI ZE STRONY INNYCH PODMIOTÓW, BRAKU ODPOWIEDNIEGO BANKU ZIEMI ORAZ RYZYKO 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 latach 2016-2021 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 trendu wzrostowego 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.

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 min. z: występowaniem skrajnie wysokich i niskich temperatur, intensywnych opadów deszczu i śniegu, czy też ekstremalnych porywów wiatru.

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 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 wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2022 roku. Nowo ustanowione przepisy zakładają m.in. obowiązek dewelopera przekazania do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego składki do 1% (wysokość zostanie określona stosownym rozporządzeniem) ceny mieszkania w przypadku prowadzenia przez dewelopera otwartego rachunku powierniczego oraz do 0,1% wartości mieszkania w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego. Grupa jest w trakcie analizy, jakie będą konsekwencje wprowadzonych zmian na działalność Grupy.

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) (na dzień 31 grudnia 2021 roku, 100% kwoty udzielonych kredytów oprocentowane było zmienną stopą procentową WIBOR).

Grupa jest stroną transakcji dotyczących obligacji, umów pożyczek i kredytów bankowych oraz umów leasingowych. 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 PANDEMII KORONAWIRUSA (COVID-19)

Ryzyka będące poza kontrolą Grupy i Spółki, takie jak ataki terrorystyczne, działania wojenne (takie jak obecnie toczący się konflikt pomiędzy Ukrainą a Rosją), klęski, jak również panująca na świecie pandemia 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 oraz czasu trwania jak również 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 zapasów, jak również zdarzenia te mogą mieć wpływ na kluczowych pracowników Grupy. Nieprzewidywalne zdarzenia na gospodarkę, 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 oraz wyniki finansowe.

RYZIKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPNOŚCIĄ FINANSOWANIA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze wywołane przez sytuację polityczną na świecie oraz pandemię (COVID-19) 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.

7. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami arbitrażowymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 22,8 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporów) (na dzień 31 grudnia 2020 roku, wartość ta wynosiła 20,7 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 6,3 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku 5,9 mln PLN).

8. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Zdarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego Raportu zostały opisane w Nocie 33 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz w Nocie 31 do jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

9. POZOSTAŁE INFORMACJE

PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku zostały przedstawione w Nocie 2 do sprawozdania finansowego.

Zasady sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 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 2021 roku.

Warszawa, dnia 3 marca 2022 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Wojciech Gruza

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu