

ROBYG
the Art of Building



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY ROBYG S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023 ROKU

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	3
2.	OPIS STRUKTURY GRUPY	4
3.	INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH SPÓŁKI I GRUPY	9
4.	SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)	11
5.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY	15
6.	CZYNNIKI RYZYKA.....	16
7.	ROSZCZENIA SĄDOWE.....	20
8.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	20
9.	POZOSTAŁE INFORMACJE	21

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, a wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 2.2.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A.:

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

RADA NADZORCZA SPÓŁKI I ZARZĄD SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

AKCJONARIAT SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego Raportu, TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH jest 100% akcjonariuszem Spółki.

POZOSTAŁE INFORMACJE

Informacje o pozostałych zdarzeniach i transakcjach, które miały istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy oraz finansowanie działalności Spółki i Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku zostały przedstawione w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki oraz Grupy za ten okres.

2. OPIS STRUKTURY GRUPY

2.1. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 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 Residence 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 %
24.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 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 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
30.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
31.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
32.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
33.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
39.	Barium 1 Sp. z o.o.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
41.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
44.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
49.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
50.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	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 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
51.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
52.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
53.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
54.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
55.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
56.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
58.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
59.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
60.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
61.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
62.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
63.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
64.	8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
65.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
66.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
67.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
69.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG 24 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 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
74.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
75.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
76.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
77.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
78.	ROBYG 28 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
79.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
81.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
82.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,76 %
83.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
84.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
85.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
86.	RBD Wilanów Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00 %
87.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
90.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
91.	Krakowska Project Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	-

(1) W IV kwartale 2022 roku, Spółka sprzedała 49% udziałów w Podmiocie na rzecz MAM Project Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 18.3 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku).

(2) Spółka sprzedała 100% udziałów w Podmiocie w IV kwartale 2023 roku.

(3) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2023 roku.

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

2.2. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	100,00 %
2.	Affane Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	-
3.	Zaspa Project Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	-

(1) W II kwartale 2023 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. podmiotu należącego do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LP (szczegóły w Nocie 9 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku).

(2) W II kwartale 2023 roku, Spółka nabyła 100% udziałów w Podmiocie od spółki niepowiązanej, następnie sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. podmiotu należącego do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LP (szczegóły w Nocie 9 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku).

(3) W III kwartale 2023 roku, Spółka utworzyła Podmiot i w IV kwartale 2023 roku Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. podmiotu należącego do funduszu zarządzanego do Centerbridge Partners LP (szczegóły w Nocie 9 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku).

2.3. Pozostałe informacje

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku, udział Grupy w ogólnej liczbie głosów w spółkach zależnych odpowiadał jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

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

Wszystkie jednostki należące do Grupy podlegały konsolidacji na dzień 31 grudnia 2023 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2022 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 2023 roku.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku, nie ustanowiono zastawów rejestrowych na udziałach/akcjach Spółki ani jej jednostek zależnych na rzecz banków finansujących działalność tychże jednostek ani w żadnym innym celu.

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

3.1. Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z realizacją projektów mieszkaniowych i mieszkaniowo-komercyjnych, natomiast podstawową działalnością ROBYG S.A., zgodnie z wpisem w rejestrze REGON, jest działalność holdingów finansowych, nabywanie i sprzedaż nieruchomości we własnym imieniu oraz działalność związana z zarządzaniem oraz prowadzeniem działalności gospodarczej. W roku zakończonym 31 grudnia 2023 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.

3.3. Projekty deweloperskie Grupy

ETAPY UKOŃCZONE W OKRESIE

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Zakontraktowane lokale		
			Razem	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży
Mój Ursus – etap 4B	251	11 057	251	239	12
Mój Ursus – etap 6A	172	8 655	172	170	2
Mój Ursus – etap 6B	297	14 169	296	126	170
Apartamenty przy metrze	88	4 233	80	80	0
Royal Residence – etap I	130	6 738	130	125	5
Royal Residence – etap II	134	6 885	133	111	22
Royal Residence – etap III	132	6 657	130	120	10
Royal Residence – etap IV	146	8 380	145	76	69
Nadmotławie – etap FG'	170	10 440	142	112	30
Sady Ursynów – etap 2	98	4 674	98	77	21
Porto – etap OP	146	7 962	111	18	93
Stacja Nowy Gdańsk – etap XL	157	7 099	156	153	3
Stacja Nowy Gdańsk – etap XLI	110	5 556	110	105	5
Stacja Nowy Gdańsk – etap XLII	94	4 816	94	72	22
Moment – etap BCD	116	6 417	113	32	81
Lagom	41	5 723	6	6	0
Nowa Letnica – etap KL	390	20 825	369	268	101
VISTA	87	4 428	84	20	64
Modern City – etap E	94	4 097	94	74	20
Szumilas – etap II	150	7 707	134	105	29
Wiśniowa Aleja – etap I	128	6 401	119	92	27
Wiśniowa Aleja – etap II	72	3 182	72	59	13
WPB Osiedle nad Widawą	138	6 838	138	61	77
WPB Dożynkowa 43	11	1 340	8	6	2
Jagodno - etap VA	44	3 589	35	29	6
Jagodno – etap VB_I	8	806	6	3	3
Jagodno – etap F	145	7 609	144	140	4
Początek Piątkowo - etap 1	141	6 476	140	135	5
RAZEM	3 690	192 759	3 510	2 614	896

Źródło: Spółka

ETAPY ROZPOCZĘTE W OKRESIE

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Apartamenty przy metrze	88	4 233	80	2023
Porto - etap FGH	157	7 404	107	2027
Porto - etap IJK	158	9 104	8	2025
Rosa - etap I	48	2 546	-	2025
Rosa - etap II	60	3 010	3	2025
Royal Residence - etap VII	135	8 470	-	2026
Międzyleska 4A	123	6 116	-	2025
Początek Piątkowo - etap II	153	6 601	111	2024
RAZEM	922	47 484	309	-

Źródło: Spółka

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

ETAPY W TRAKCIE BUDOWY

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Mój Ursus – etap 5(*)	677	31 330	641	2024
Jutrzenki 92	142	6 955	74	2024
Osiedle Życzliwa Praga – etap IX i X	159	6 483	159	2024
Jagodno – etap VB_II	48	4 019	1	2025
Jagodno – etap VC_I	6	605	1	2025
Jagodno – etap VC_II	40	3 368	1	2025
Sea Salt	118	6 057	113	2024
Porto - etap CD	202	11 065	20	2025
Porto – etap E	102	5 355	81	2024
Porto - etap FGH	157	7 404	107	2025
Szumilas - etap 4A	55	3 862	33	2025
Royal Residence - etap V	233	13 605	211	2025
Royal Residence - etap VII	135	8 470	-	2024
Początek Piątkowo - etap II	153	6 601	111	2024
Międzyleska 4A	123	6 116	-	2025
RAZEM	2 350	121 295	1 553	-

Źródło: Spółka

(*) Projekt realizowany w ramach wspólnych przedsięwzięć.

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)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	
Przychody ze sprzedaży	1 813 037	1 505 499	20,4%
Koszt własny sprzedaży	(1 350 817)	(1 094 688)	23,4%
Zysk brutto na sprzedaży	462 220	410 811	12,5%
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	57 615	98 639	(41,6%)
Koszty marketingu i sprzedaży	(31 400)	(28 123)	11,7%
Koszty ogólnego zarządu	(54 745)	(49 972)	9,6%
Zysk operacyjny	456 613	438 839	4,1%
Zysk netto	368 082	353 552	4,1%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	369 347	354 215	4,3%
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję)	1,28	1,22	4,9%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

4.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	
Aktywa razem	3 291 950	3 522 878	(6,6%)
Aktywa trwałe, w tym:	724 258	664 070	9,1%
Nieruchomości inwestycyjne	453 200	517 050	(12,3%)
Pochodne instrumenty finansowe	1 476	8 608	(82,9%)
Aktywa obrotowe, w tym:	2 567 692	2 858 808	(10,2%)
Zapasy	1 855 534	2 108 769	(12,0%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	145 074	139 237	4,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz indywidualne rachunki powiernicze	557 147	572 101	(2,6%)
Pasywa razem	3 291 950	3 522 878	(6,6%)
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Kapitał własny	1 497 470	1 138 793	31,5%
Zobowiązania razem	1 794 480	2 384 085	(24,7%)
Zobowiązania długoterminowe	548 202	602 103	(9,0%)
Zobowiązania krótkoterminowe	1 246 278	1 781 982	(30,1%)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

4.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	358 630	232 671	54,1%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(67 707)	(68 491)	(1,1%)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	290 923	164 180	77,2%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(5 976)	(5 450)	9,7%
Zysk brutto	286 040	159 535	79,3%
Zysk netto	275 235	154 494	78,2%

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

4.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	
Aktywa razem	1 846 013	1 962 741	(5,9%)
Aktywa trwałe, w tym:	1 545 826	671 112	130,3%
Aktywa finansowe (długoterminowe)	1 541 752	659 274	133,9%
Pochodne instrumenty finansowe	1 476	8 608	(82,9%)
Aktywa obrotowe, w tym:	300 187	1 291 629	(76,8%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 957	87 701	(67,0%)
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	191 807	850 393	(77,4%)
Pochodne instrumenty finansowe	5 707	24 417	(76,6%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 272	328 545	(77,7%)
Kapitał razem, w tym:	1 036 315	770 485	34,5%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	0,0%
Zyski zatrzymane	445 355	170 120	161,8%
Zobowiązania razem	809 698	1 192 256	(32,1%)
Zobowiązania długoterminowe	280 240	656 918	(57,3%)
Zobowiązania krótkoterminowe	529 458	535 338	(1,1%)

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

4.5. Zarządzanie zasobami finansowymi

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności operacyjnej. W ramach podjętych działań, Spółka i Grupa dokonały wykupu obligacji serii PA o wartości nominalnej 237 093 tys. PLN oraz obligacji serii PB o wartości nominalnej 60 000 tys. PLN, a także zawarły aneksy do umów kredytów bankowych (szczegóły w Nocie 23.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku). Ponadto, Grupa zawarła umowy wspólnych przedsięwzięć (*joint venture*) z podmiotem zewnętrznym, głównie w celu uwolnienia kapitału Grupy i pozyskania dodatkowych środków finansowych umożliwiających Grupie dalszą rozbudowę banku ziemi i dywersyfikację projektów mieszkaniowych (szczegóły w Nocie 9 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku).

Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą i planuje przyszłą, optymalną strukturę finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem

finansowym, dając solidne fundamenty na rok 2024. Wynikało to z osiągniętej przez Spółkę i Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zebranego odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego, zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak i sprzedaży oraz finansowania tych projektów.

WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto <i>(Przychody ze sprzedaży – koszt własny sprzedaży) / przychody ze sprzedaży</i>	25,49%	27,29%	(6,6%)
Rentowność zysku operacyjnego <i>Zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	25,18%	29,15%	(13,6%)
Rentowność netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	20,30%	23,48%	(13,5%)
Rentowność kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	24,58%	31,05%	(20,8%)

Źródło: Spółka

Wskaźniki rentowności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku pozostały na satysfakcjonującym poziomie.

Rentowność działalności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku to łączny wynik rozpoznania nowych projektów i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów w skonsolidowanych wynikach za ten okres (ze średnim wskaźnikiem marży brutto z działalności deweloperskiej na poziomie 25,49% w analizowanym okresie).

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy <i>Kapitał własny / aktywa razem</i>	45,49%	32,33%	40,7%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (*) <i>Dług netto w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych escrow oraz jednostki funduszy inwestycyjnych (**) / kapitał własny</i>	0,29	0,39	(25,6%)
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,06	1,60	28,8%
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(Aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,57	0,42	35,7%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,27	0,24	12,5%

Źródło: Spółka

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

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

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

WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	79,48%	68,23%	16,5%
Rentowność netto zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	76,75%	66,40%	15,6%
Rentowność kapitału własnego (ROE) zysk netto / kapitał własny	26,56%	20,05%	32,5%

Źródło: Spółka

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy kapitał własny / aktywa razem	56,14%	39,26%	43,0%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne	0,69	1,10	(37,3%)
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	0,6	2,4	(75,0%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	0,1	0,6	(83,3%)

Źródło: Spółka

Wskaźniki rentowności, dźwigni i płynności Spółki uległy znacznej poprawie w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku. Obecne poziomy tych wskaźników są bezpieczne i zgodne ze strategią Zarządu Spółki.

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

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

5. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację nowych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu i Poznaniu (szczegóły dotyczące etapów rozpoczętych w tym okresie zostały przedstawione w Nocie 3.3 niniejszego Raportu). Ponadto, w 2023 roku, Grupa nabyła grunty we Wrocławiu, Warszawie i Gdańsku dla celów przyszłych projektów mieszkaniowych (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono w Nocie 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku).

W 2023 roku Grupa ROBYG podpisała 2800 umów przedwstępnych i deweloperskich oraz dodatkowo 680 umów rezerwacyjnych w Warszawie, Trójmieście, Poznaniu i Wrocławiu. Grupa rozpoznała w przychodach około 3 360 lokali. Grupa kontynuowała również działania marketingowe mające na celu zwiększenie sprzedaży i koncentrowała się na dostosowaniu oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych klientów, szczególnie biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce, na którą wpływ mają wysokie stopy procentowe, wysoki poziom inflacji, zmniejszająca się zdolność kredytowa Polaków, niepewność związana z atakiem zbrojnym Rosji na Ukrainę, jak również napływ imigrantów z Ukrainy do Polski.

Na początku 2022 roku, miała miejsce eskalacja konfliktu pomiędzy Ukrainą a Rosją, w wyniku której 24 lutego 2022 roku wojska rosyjskie zaatakowały Ukrainę. Konflikt nie ma bezpośredniego wpływu na Grupę, gdyż działalność Grupy nie jest zlokalizowana w Rosji ani na Ukrainie. Może jednak mieć pośrednio istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i działalność Grupy, co na ten moment jest trudne do przewidzenia. Zarząd Grupy monitoruje sytuację i jest gotowy do podjęcia działań mających na celu zapewnienie niezakłóconej kontynuacji działalności operacyjnej Grupy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa kontynuowała integrację działań z Vantage Development S.A. („Vantage”) – grupą będącą częścią TAG Immobilien A.G. („TAG”), podobnie jak ROBYG. W oparciu o decyzje TAG, ROBYG oraz Vantage połączyły kompetencje w zakresie zarządzania oraz wybranych funkcji operacyjnych. Każda z grup kontynuuje swoją obecną działalność, tj. Grupa ROBYG jest skoncentrowana na budowaniu oraz sprzedaży mieszkań, generalnym wykonawstwie projektów dla ROBYG i Vantage, a także świadczeniu usług wsparcia sprzedaży oraz usług marketingowych dla Vantage. Vantage z kolei działa w segmencie najmu instytucjonalnego (PRS) – tj. zajmuje się wynajmem mieszkań pod marką Vantage Rent. Każda z grup finansowana jest niezależnie. Niektóre funkcje pomocnicze wspierające główną działalność operacyjną każdej z grup (takie jak administracja, controlling, marketing, księgowość itd.) zostały zintegrowane, ujednoczone oraz są współdzielone przez ROBYG i Vantage.

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

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

Kluczowymi elementami strategii Grupy na rok 2024 są:

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

Do celów strategicznych Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- sprzedaż mieszkań na poziomie ponad 2 300 lokali,
- utrzymanie marży,
- rozszerzenie działalności we Wrocławiu, Trójmieście i Łodzi,

- utrzymanie banku ziemi na stabilnym poziomie,
- realizacja strategii ESG, która skupia się na wybranych środowiskowych, społecznych oraz korporacyjnych obszarach działalności Grupy,
- wzmocnienie współpracy z Grupą Vantage Development.

6. CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW

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

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

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

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

KOSZTY REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH MOGĄ WZROSNAĆ

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

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

PROJEKTY DEWELOPERSKIE MOGĄ NIE ZOSTAĆ ZREALIZOWANE W TERMINIE

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

GRUPA MOŻE NIE POZYSKAĆ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

POSTĘPOWANIA PRZECIWKO GRUPIE MOGĄ ZOSTAĆ ROZSTRZYGNIĘTE NA NIEKORZYŚĆ 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 2023 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 PONIESIENIA ZNACZNYCH STRAT W WYNIKU SZKÓD NIEOBJĘTYCH LUB PRZEKRACZAJĄCYCH LIMITY ISTNIEJĄCYCH POLIS UBEZPIECZENIOWYCH

Istotne nieruchomości należące do Grupy są ubezpieczone od strat spowodowanych pożarem, zagrożeniami naturalnymi i określonymi innymi rodzajami ryzyka, w kwotach, które Grupa uważa za ogólnie zgodne z praktyką

rynkową. Polisy ubezpieczeniowe spółek należących do Grupy podlegają jednak wyłączeniu i ograniczeniu odpowiedzialności, w tym m. in. w zakresie szkód wyrządzonych przez wojnę, czy też wyłączeniu kosztów usunięcia zanieczyszczeń. W związku z tym Grupa może być narażona na pokrycie strat, które są wyłączone lub które przekraczają przyjęte limity w polisach ubezpieczeniowych. Ponadto ubezpieczyciele Grupy mogą stać się niewypłacalni. W przypadku wystąpienia nieubezpieczonej straty lub straty przekraczającej ograniczenia ubezpieczeniowe Grupy, Grupa może utracić kapitał zainwestowany w daną nieruchomość, jak również przewidywany dochód i wzrost wartości kapitału z tej nieruchomości. Ponadto Grupa może ponieść dalsze koszty naprawy szkód spowodowanych przez nieubezpieczone ryzyko. Grupa może również zostać pociągnięta do odpowiedzialności za wszelkie długi lub inne zobowiązania finansowe związane z taką własnością, a zatem może ponieść straty materialne przekraczające wpływy z ubezpieczenia.

RYZYKO IT

W związku z pojawiającymi się atakami hakerskimi, Grupa identyfikuje ryzyko związane z uzyskaniem nieuprawnionego dostępu do systemów informatycznych, które może skutkować uszkodzeniem samych systemów, kradzieżą lub zablokowaniem danych (w tym danych osobowych). Przeprowadzanie skutecznego ataku wiązałoby się dla Grupy z dodatkowymi kosztami, wynikającymi z konieczności odtworzenia tych systemów, kosztami odtworzenia danych i ewentualnymi karami administracyjnymi.

Grupa minimalizuje to ryzyko poprzez zabezpieczenie serwerów przed nieuprawnionym dostępem, bieżący nadzór nad ich działaniem. Stosowane jest specjalistyczne oprogramowanie zabezpieczające, a okresowo przeprowadzane są testy odporności na ataki. Dodatkowo przeprowadzane są kampanie informacyjne i szkolenia z cyberbezpieczeństwa dla personelu.

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

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

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

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

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

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

Sytuacja polityczna na świecie, na którą ma dodatkowo wpływ toczący się konflikt militarny pomiędzy Ukrainą a Rosją, może spowodować odpyły 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 WPLYWAĆ 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.

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

STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEC ZMIANIE

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

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

CENY MIESZKAŃ MOGĄ SPAŚĆ

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

RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDARZENIAMI NADZWYCZAJNYMI BĘDĄCYMI POZA KONTROLĄ GRUPY

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPNOŚCIĄ FINANSOWANIA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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

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

RYZYKO ZMIAN KLIMATYCZNYCH

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z AGRESJĄ MILITARNĄ ROSJI NA TERYTORIUM UKRAINY

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

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

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

7. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami arbitrażowymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 30,2 mln PLN (z wyłączeniem odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporów) (na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość ta wynosiła około 23,3 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 2,5 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku około 6,5 mln PLN).

8. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego Raportu zostały opisane w Nocie 33 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku oraz w Nocie 31 do jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

9. POZOSTAŁE INFORMACJE

PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku zostały przedstawione w Nocie 2 do sprawozdania finansowego.

Zasady sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 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, sporządzonymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku.

Warszawa, 20 marca 2024 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu