

# 5TH AVENUE HOLDING S.A.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI  
ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019

5<sup>TH</sup> AVENUE  
H O L D I N G

Warszawa, 19 marca 2020 r.

---

5th Avenue Holding S. A. | ul. Sztajerka 26, 02 – 855 Warszawa  
NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

[1]

## Spis treści

|   |    |
|---|----|
| I. Stan prawny i władze jednostki.....  | 3  |
| 1. Umowa spółki .....   | 3  |
| 2. Informacje podstawowe .....  | 3  |
| 3. Akcjonariusze oraz wysokość kapitału zakładowego .....                                 | 4  |
| II. Informacje o działalności prowadzonej przez Emitenta .....                            | 6  |
| III. Organy Spółki.....   | 6  |
| IV. Struktura grupy kapitałowej .....   | 7  |
| V. Istotne zdarzenia w działalności spółki w roku obrotowym 2019 oraz po jego zakończeniu | 7  |
| VI. Przewidywany rozwój jednostki .....   | 9  |
| VII. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....                             | 9  |
| VIII. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego .....  | 9  |
| IX. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa .....                                      | 10 |
| X. Nabycie udziałów własnych.....   | 12 |
| XI. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady).....                                     | 12 |
| XII. Czynniki ryzyka związane z działalnością 5th Avenue Holding S.A. ....                | 12 |
| 1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski .....                               | 12 |
| 2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży, w której działa Emitent.....                   | 13 |
| 3. Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym .....                                      | 13 |
| 4. Ryzyko związane z regulacjami prawnymi i podatkowymi.....                              | 13 |
| 5. Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców usług budowlanych.....                    | 14 |
| 6. Ryzyko cen produktów, materiałów i towarów.....  | 14 |
| 7. Ryzyko związane z posiadaniem instrumentów finansowych .....                           | 15 |
| 8. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi.....                        | 15 |

## I. Stan prawny i władze jednostki

### 1. Umowa spółki

Akt Notarialny stanowiący Umowę Spółki 5th Avenue Holding S.A. został spisany przez Notariusza Grzegorza Rogala w Warszawie dnia 13 września 2010 r. Dnia 23 listopada 2010 r. Spółka została zarejestrowana w KRS pod numerem 0000370247.

Dnia 24 stycznia 2019 roku ujawniona w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego ujawniona została zmiana adresu Spółki – z ul. Postępu 6 (02-676 Warszawa) na ul. Sztajerka 26 (02-855 Warszawa).

Z wyłączeniem powyższego, w okresie sprawozdawczym objętym niniejszym sprawozdaniem, nie wystąpiły żadne inne zmiany Statutu Spółki ani też nie została dokonana inna zmiana danych Spółki.

### 2. Informacje podstawowe

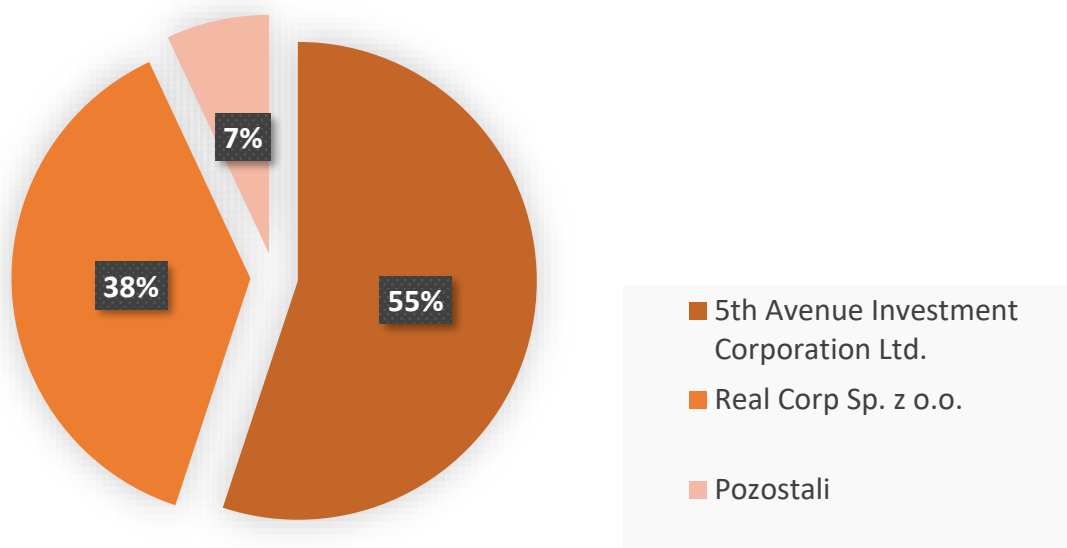
|                              |   |
|------------------------------|---|
| Firma Emitenta:              | <b>5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna</b>  |
| Siedziba, adres:             | ul. Sztajerka 26, 02-02-855 Warszawa  |
| Numer telefonu:              | +48 22 401 11 00  |
| Numer faksu:                 | +48 22 401 11 70  |
| Adres strony internetowej:   | <a href="http://www.5avenueholding.com">www.5avenueholding.com</a>                  |
| Adres poczty elektronicznej: | <a href="mailto:office@5avenueholding.com">office@5avenueholding.com</a>            |
| Sąd Rejestrowy:              | Sąd Rejestrowy w Warszawie, XIII Wydział<br>Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| KRS:                         | 0000370247  |
| REGON:                       | 142638103   |
| NIP:                         | 522-296-74-49   |
| Kapitał Zakładowy:           | 1 906 000,00 PLN  |

### 3. Akcjonariusze oraz wysokość kapitału zakładowego

Na dzień 31 grudnia 2019 r. struktura akcjonariatu Spółki przedstawia się następująco:

| AKCJONARIUSZ                           | LICZBA AKCJI [szt.] | UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM [%] |
|--|---------------------|----------------------------------|
| 5th Avenue Investment Corporation Ltd. | 10 500 000          | 55                               |
| Real Corp sp. z o.o.                   | 7 231 022           | 38                               |
| Pozostali                              | 1 328 978           | 7                                |
| <b>RAZEM</b>                           | <b>19 060 000</b>   | <b>100</b>                       |

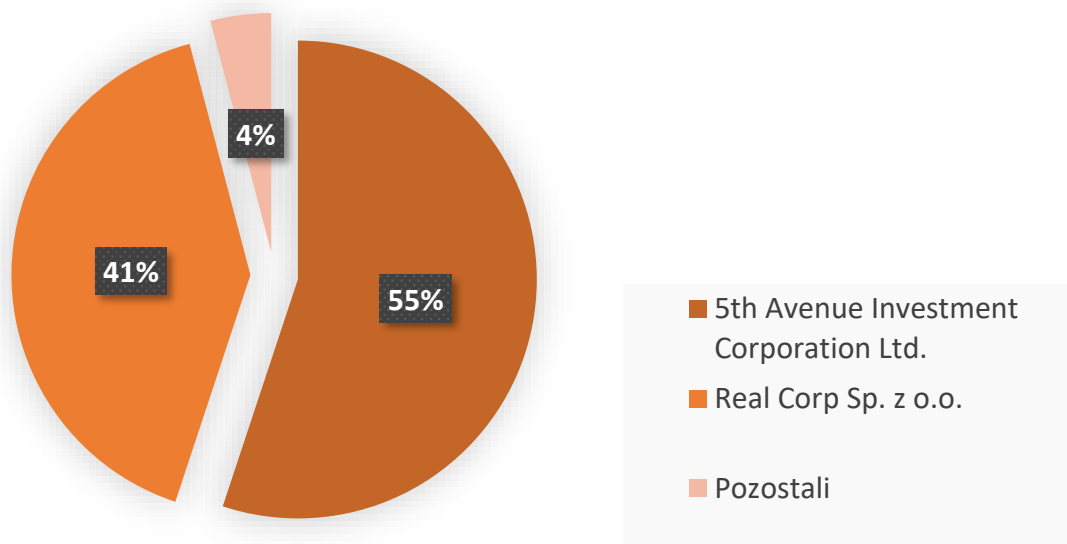
Struktura akcjonariatu Spółki 5th Avenue Holding S.A.  
na dzień 31 grudnia 2019 roku



Na dzień publikacji niniejszego raportu struktura akcjonariatu Spółki przedstawia się następująco:

| AKCJONARIUSZ                           | LICZBA AKCJI [szt.] | UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM [%] |
|--|---------------------|----------------------------------|
| 5th Avenue Investment Corporation Ltd. | 10 500 000          | 55                               |
| Real Corp sp. z o.o.                   | 7 779 015           | 41                               |
| Pozostali                              | 780 985             | 4                                |
| <b>RAZEM</b>                           | <b>19 060 000</b>   | <b>100</b>                       |

Struktura akcjonariatu Spółki 5th Avenue Holding S.A.  
na dzień publikacji raportu



## II. Informacje o działalności prowadzonej przez Emitenta

Przedmiotem działalności Emitenta, zgodnie z § 4 statutu Emitenta jest:

- 1) działalność holdingów finansowych;
- 2) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 4) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 5) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
- 6) pozostałe formy udzielania kredytów;
- 7) pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- 8) działalność w zakresie architektury;
- 9) wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek;
- 10) działalność portali internetowych.

## III. Organy Spółki

Organami Spółki są:

- A) Walne Zgromadzenie;
- B) Rada Nadzorcza;
- C) Zarząd.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w 2019 roku przedstawiał się następująco:

- |                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| > Karolina Zyta Robel        | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej; |
| > Renata Sylwia Robel Becker | – Członek Rady Nadzorczej;        |
| > Kinga Anna Robel           | – Członek Rady Nadzorczej;        |
| > Elżbieta Bogdaniuk         | – Członek Rady Nadzorczej;        |
| > Karolina Czesława Robel    | – Członek Rady Nadzorczej.        |

Organem kierującym działalnością jednostki jest Zarząd. W roku obrotowym zakończonym 31.12.2019 r. w skład Zarządu wchodził Pan Jakub Robel – Prezes Zarządu.

#### IV. Struktura grupy kapitałowej

5th Avenue Holding S.A. w 2019 r. posiadała – bezpośrednio i pośrednio – akcje i udziały w następujących spółkach – stan na 31.12.2019 r.:

| Nazwa spółki                           | Udział |
|--|--------|
| 5th Avenue Management Sp. z o.o.       | 100%   |
| Hudson Capital Sp. z o.o.              | 99%    |
| New York Capital Sp. z o.o.            | 100%   |
| Wall Street Investment Sp. z o.o.      | 100%   |
| Madison Investments Sp. z o.o.         | 100%   |
| 5th Inwestycje 8 Sp. z o.o.            | 100%   |
| 5th Inwestycje 9 Sp. z o.o.            | 100%   |
| 5th Inwestycje 10 Sp. z o.o.           | 100%   |
| 5th Inwestycje 11 Sp. z o.o.           | 100%   |
| Flora Development sp. z o.o.           | 50%    |
| Flora Development BIS sp. z o.o.       | 34%    |
| Flora Development BIS sp. z o.o. sp.k. | 34%    |
| Flora Development 14 sp. z o.o.        | 100%   |
| Flora Development 14 sp. z o.o. sp.k.  | 67%    |

#### V. Istotne zdarzenia w działalności spółki w roku obrotowym 2019 oraz po jego zakończeniu

Funkcje zarządcze sprawowane przez 5th Avenue Holding S.A. wobec spółek zależnych obejmują cele finansowe, strategiczne i wybrane cele operacyjne oraz koordynację spółek zależnych. Grupa Kapitałowa w 2019 roku nieprzerwanie prowadziła działalność inwestycyjną poprzez spółki celowe, ze szczególnym uwzględnieniem następujących zdarzeń:

1. Spółka zależna Madison Investments Sp. z o.o. prowadziła działania w celu rozpoczęcia inwestycji na warszawskim Mokotowie w wyjątkowo atrakcyjnej lokalizacji. Inwestycja polega na budowie budynku hotelowego. Grunt pod inwestycję został zakupiony w 2015 roku. Obecnie trwa etap projektowania budynku i przygotowania do rozpoczęcia budowy. Z uwagi na korzystną koniunkturę rynkową, Zarząd bierze pod uwagę również sprzedaż projektu inwestycyjnego na obecnym etapie realizacji.
2. Spółka zależna Wall Street Investment Sp. z o.o. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na warszawskim Mokotowie oraz nabyła własność sąsiadującej działki gruntu. Rozpoczęły się intensywne prace projektowe, które obejmują obie działki, celem maksymalizacji wyniku ekonomicznego ze sprzedaży planowanego do budowy obiektu. Spółka uzyskała już decyzję zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę zespołu budynków dla osób starszych (domy opieki społecznej) z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Z uwagi na korzystne postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu możliwe jest również przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Spółka podjęła działania zmierzające do wypracowania scenariusza alternatywnego dotyczącego posiadanych działek gruntowych, który może przyczynić się do wzbogacenia substancji mieszkaniowej Mokotowa przy jednoczesnym zapewnieniu oczekiwanego wyniku ekonomicznego będącego rezultatem przeprowadzenia zamierzenia inwestycyjnego o ww. charakterystyce.
3. Zostały powołane oraz kontynuują swoją działalność spółki celowe z Grupy Kapitałowej, tj. spółka zależna 5th Inwestycje 8 Sp. z o.o., spółka zależna 5th Inwestycje 9 Sp. z o.o., spółka zależna 5th Inwestycje 10 Sp. z o.o., spółka zależna 5th Inwestycje 11 Sp. z o.o. Spółki te prowadzą działalność inwestycyjną i w okresie sprawozdawczym kontynuowały rozwijanie projektów zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu oraz Gdańsku, które w ich ramach są prowadzone.
4. Została powołana spółka celowa w formule joint venture – Flora Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jako wspólne działanie 5th Avenue Holding S.A. oraz Grupy King Cross Shopping Warsaw. Spółka ta aktywnie prowadzi poszukiwania gruntów pod zabudowę.



5. Powołane zostały i prowadzą swoją działalność spółki Flora Development BIS Sp. z o.o. oraz Flora Development BIS Sp. z o.o. sp.k., która realizuje inwestycję budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze w Warszawie, Dzielnicy Mokotów. Grunt został nabyty po dniu bilansowym, przy czym same prace przygotowawcze pod realizację właściwych robót budowlanych planowane są do rozpoczęcia wraz z końcem II kwartału 2020 roku.
6. Spółki Flora Development 14 Sp. z o.o. oraz Flora Development 14 Sp. z o.o. sp.k. powołane zostały do prowadzenia inwestycji mieszkaniowej w Warszawie.

Grupa Kapitałowa na czele której stoi spółka 5th Avenue Holding S.A. konsekwentnie prowadzi działania zmierzające do rozpoczęcia realizacji nowych inwestycji.

#### **VI. Przewidywany rozwój jednostki**

W 2020 roku 5th Avenue Holding S.A. jako spółka holdingowa będzie kontynuowała zarządzanie i koordynowanie pracami poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej. 5th Avenue Holding S.A. będzie również kontynuowała działania zmierzające do rozpoczęcia kolejnych planowanych inwestycji.

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

W związku z charakterystyką działalności, Spółka 5th Avenue Holding S.A. nie prowadziła działań w dziedzinie badań i rozwoju.

#### **VIII. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego**

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Spółki 5th Avenue Holding S.A. przekazany do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego nr 10/2012 dnia 08.05.2012r. o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego „Dobre praktyki Spółek notowanych na NewConnect” w przedmiocie postrzegania przez Spółkę zasad zawartych w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 października 2008r. „Dobre Praktyki Spółek notowanych na NewConnect”, zmienionych Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010r. w sprawie zmian dokumentu „Dobre praktyki Spółek

notowanych na NewConnect” Spółka stosuje zasady ładu korporacyjnego, tak jak przekazano to w raporcie dotyczącym Dobrych Praktyk.

## **IX. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa**

W roku obrotowym trwającym od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 72 214,15 złotych. Prawie 48% przychodów ze sprzedaży stanowiły przychody od jednostek powiązanych, a 52% przychody od pozostałych jednostek. Spółka odnotowała również przychody z pozostałej działalności operacyjnej oraz przychody finansowe. Wynik finansowy Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r. zamknął się stratą netto w wysokości 1 497 164,70 złotych.

Suma bilansowa na dzień 31.12.2019 r. zwiększyła się o 20% względem roku poprzedniego. Aktywa trwałe na dzień 31.12.2019 r. wyniosły 19 363 054,75 złotych i stanowiły 80% aktywów ogółem, a najbardziej znaczącą pozycją w tej grupie były inwestycje długoterminowe, które wynosiły prawie 19 000 000 złotych. Są to inwestycje w jednostki powiązane: udziały i udzielone pożyczki. W aktywach obrotowych przewodziły inwestycje krótkoterminowe w postaci środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych. Wynosiły one 4 674 679,08 złotych – niemal 20% sumy bilansowej. Na dzień 31.12.2019 r. w spółce 5th Avenue Holding S.A. kapitał własny stanowił 65% sumy bilansowej. Zobowiązania, w udziale około 35% sumy bilansowej, to głównie długoterminowe zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych.

W dniu 15.01.2020 r. Bankowy Fundusz Gwarancyjny (BFG) wydał decyzję o rozpoczęciu przymusowej restrukturyzacji Podkarpackiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Sanoku (PBS). Działalność PBS została tymczasowo zawieszona. W związku z powyższym Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość posiadanych udziałów członkowskich w PBS w wysokości 1 087 500,00 złotych.

Na podstawie osiągniętych wyników można stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółki jest bezpieczna i stabilna. Spółka w 2019 r. finansowała się głównie kapitałem własnym, korzystała również z finansowania zewnętrznego. 5th Avenue Holding S.A. inwestowała środki w długo- i krótkoterminowe aktywa finansowe. W związku z wynikami osiągniętymi w 2019 r. można wysnuć wnioski- realizacja przyszłych inwestycji jest niezagrażona, a sytuacja finansowa Spółki nie zmieni się istotnie w przyszłości.

**Wybrane dane finansowe Spółki 5th Avenue Holding S.A. (w złotych)**

|          |  |                           |
|----------|--|---------------------------|
| Lp.      | Dane z rachunku zysków i strat   | 01.01.2019-<br>31.12.2019 |
| I.       | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>                  | <b>72 214,15</b>          |
|          | a) w tym od jednostek powiązanych                                      | 34 464,15                 |
| II.      | <b>Strata z działalności operacyjnej</b>                               | <b>-819 280,62</b>        |
| III.     | <b>Przychody finansowe</b>   | <b>665 666, 63</b>        |
| IV.      | <b>Strata netto</b>  | <b>-1 497 164,70</b>      |
| Lp.      | Dane z bilansu   | 31.12.2019                |
| <b>A</b> | <b>AKTYWA</b>  |                           |
| I.       | <b>Aktywa trwałe</b>   | <b>19 363 054,75</b>      |
| 1.       | Wartości niematerialne i prawne  | 0,00                      |
| 2.       | Rzeczowe aktywa trwałe   | 310 837,46                |
| 3.       | Należności długoterminowe  | 0,00                      |
| 4.       | Inwestycje długoterminowe  | 18 987 300,24             |
|          | a) nieruchomości   | 17 100,00                 |
|          | b) długoterminowe aktywa finansowe                                     | 18 970 200,24             |
|          | - w jednostkach powiązanych  | 18 967 054,17             |
|          | - w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie | 3 146,07                  |
| 5.       | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                              | 64 917,05                 |
| II.      | <b>Aktywa obrotowe</b>   | <b>4 840 494,45</b>       |
| 1.       | Należności krótkoterminowe   | 80 545,90                 |
| 2.       | Inwestycje krótkoterminowe   | 4 748 137,77              |
|          | a) krótkoterminowe aktywa finansowe                                    | 4 748 137,77              |
|          | - w jednostkach powiązanych  | 0,00                      |
|          | - w pozostałych jednostkach  | 73.458,69                 |
|          | - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                             | 4 674 679,08              |
| 3.       | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                             | 11 810,78                 |
|          | <b>AKTYWA RAZEM</b>  | <b>24 203 549,20</b>      |

|          |  |                      |
|----------|--|----------------------|
| <b>B</b> | <b>PASYWA</b>                                  |                      |
| I.       | <b>Kapitał własny</b>                          | <b>15 579 880,37</b> |
| 1.       | Kapitał zakładowy                              | 1 906 000,00         |
| 2.       | Kapitał zapasowy                               | 15 171 045,07        |
| 3.       | Strata netto                                   | -1 497 164,70        |
| II       | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>  | <b>8 623 668,83</b>  |
| 1.       | Rezerwy na zobowiązania                        | 452 949,05           |
|          | Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego | 452 949,05           |
| 2.       | Zobowiązania długoterminowe                    | 7 693 644,44         |

|                     |                              |                      |
|---------------------|------------------------------|----------------------|
|                     | Wobec jednostek powiązanych  |                      |
|                     | Wobec pozostałych jednostek  | 7 693 644,44         |
| 3.                  | Zobowiązania krótkoterminowe | 477 075,34           |
|                     | Wobec jednostek powiązanych  | 31 989,10            |
|                     | Wobec pozostałych jednostek  | 445 086,24           |
| 4                   | Rozliczenia międzyokresowe   | 0,00                 |
| <b>PASYWA RAZEM</b> |                              | <b>24 203 549,20</b> |

### Sytuacja kadrowa Spółki

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka zatrudniała 1 pracownika.

#### **X. Nabywanie udziałów własnych**

Spółka nie nabywała żadnych akcji własnych, ani nie posiada, na dzień bilansowy, akcji własnych.

#### **XI. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)**

Spółka nie posiada oddziałów.

#### **XII. Czynniki ryzyka związane z działalnością 5th Avenue Holding S.A.**

##### **1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski**

Rynek nieruchomości, na którym działa Spółka jest ściśle powiązany z koniunkturą gospodarczą na rynku polskim jak i szerzej na rynku światowym. Do głównych czynników o charakterze ogólnogospodarczym, wpływających na działalność Spółki, można zaliczyć:

- A) tempo wzrostu krajowego PKB,
- B) poziom inflacji i stóp procentowych,
- C) poziom inwestycji podmiotów gospodarczych,
- D) stopień zadłużenia jednostek gospodarczych i gospodarstw domowych.

Istotnym elementem ryzyka w skali makro jest również ocena postrzegania polskiego rynku nieruchomości w relacji do innych rynków o zbliżonym poziomie ryzyka inwestycyjnego i zbliżonej, przewidywanej stopie zwrotu przez globalnych inwestorów operujących na rynku nieruchomości. Istnieje

ryzyko, że spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, spadek poziomu inwestycji przedsiębiorstw czy wzrost zadłużenia jednostek gospodarczych może mieć negatywny wpływ z jednej strony na bezpośrednią działalność operacyjną oraz sytuację finansową Spółki, poprzez obniżenie popytu na usługi Spółki, z drugiej strony może wpłynąć na relatywne obniżenie atrakcyjności Polski dla globalnych funduszy operujących na rynku nieruchomości poprzez zwiększenie stopy kapitalizacji oferowanych projektów inwestycyjnych, co tym samym może wpłynąć na obniżenie cen planowanych do sprzedaży projektów Spółki, a ostatecznie na rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności.

## **2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży, w której działa Emitent**

Działalność Emitenta w istotnym stopniu uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej, ze szczególnym uwzględnieniem rynku warszawskiego, na którym wyłącznie operuje Spółka. Warszawski rynek nieruchomości jest zdecydowanie największym i najbardziej konkurencyjnym rynkiem w kraju. Procesy dostosowawcze związane ze zmianą koniunktury w branży przebiegają na rynku warszawskim najszybciej, co ma szczególnie znaczenie dla projektów nowo realizowanych.

## **3. Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym**

Obecną sytuację na warszawskim rynku nieruchomości cechuje równowaga popytu i podaży, co w pewnym stopniu ogranicza zagrożenia ze strony konkurentów. Nie można jednak wykluczyć, że w przypadku znaczącego wzrostu ilości nowo wybudowanej powierzchni działania rynkowe konkurentów będą bardziej nastawione na obniżenie cen oraz zwiększenie atrakcyjności innych parametrów oferty na rzecz potencjalnych klientów.

## **4. Ryzyko związane z regulacjami prawnymi i podatkowymi**

Otoczenie prawne działalności Spółki (rynek nieruchomości) ulega stałym zmianom, w wyniku których pojawiają się niejednokrotnie wątpliwości interpretacyjne. Ich ryzyko potęguje brak scentralizowanego systemu ich interpretacji przez organy państwowe. Niejednoznaczność przepisów może rodzić ryzyko nałożenia kar administracyjnych lub finansowych w przypadku przyjęcia niewłaściwej wykładni prawnej. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent zamierza korzystać z usług renomowanych kancelarii prawnych i podatkowych, co jednak nie eliminuje w pełni ryzyka poniesienia strat z tego tytułu. Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób

prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

## **5. Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców usług budowlanych**

Emitent przy realizacji projektów inwestycyjnych na etapie budowy nowych obiektów korzysta z usług firm budowlanych. Spółka w celu utrzymania przyjętych harmonogramów projektów inwestycyjnych zamierza na bieżąco monitorować postęp prac. Emitent nie może jednak zapewnić, że realizowane prace budowlane będą przebiegać terminowo, a ich zakres będzie zrealizowany zgodnie z założeniami konstrukcyjno-architektonicznymi. Wszelkie opóźnienia w realizacji inwestycji mogą mieć wpływ na wyższe, nie w pełni zrekompensowane koszty projektów, a tym samym na obniżenie ich rentowności. W celu minimalizacji tego rodzaju ryzyka Emitent stara się zawierać umowy z firmami budowlanymi, które posiadają ugruntowaną pozycję na rynku.

## **6. Ryzyko cen produktów, materiałów i towarów**

Prowadzone przez Emitenta projekty na etapie budowy wymagają znaczących nakładów na materiały budowlane. Ze względu na rozłożone w czasie wydatki na prace budowlane istnieje ryzyko, że wykonawcy prac nie przeniosą całego lub części ryzyka zmian cen materiałów budowlanych na siebie, co naraża Emitenta na wzrost kosztów inwestycji, a tym samym obniżenia rentowności poszczególnych projektów i całej działalności prowadzonej przez Spółkę. Wzrost kosztów budowy może przyczynić się do konieczności wzrostu cen usług świadczonych przez Emitenta, a tym samym pogorszenia rentowności działania i w konsekwencji pogorszenie jego pozycji konkurencyjnej. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent współpracuje z wiarygodnymi podmiotami, o dużym potencjale finansowym i wykonawczym, którzy są w stanie zapewnić krótki czas realizacji budowy oraz przewidywalny poziom kosztów budowy w trakcie trwania inwestycji.

## **7. Ryzyko związane z posiadaniem instrumentów finansowych**

Opis instrumentów finansowych oraz przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym zostały szczegółowo opisane w notcie nr 32 do jednostkowego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2019 r.

## **8. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi**

Realizacja projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Emitenta w fazie budowy nowych obiektów jest narażona na ryzyko opóźnień wynikających z nieprzewidywalności warunków atmosferycznych. Część lub całość zadań związanych z realizacją prac budowlanych musi zostać zrealizowana w sprzyjających warunkach pogodowych. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

Warszawa, dnia 19 marca 2020 roku

---

Jakub Robel  
*Prezes Zarządu*