

# GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019

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

Warszawa, 19 marca 2020 roku

## SPIS TREŚCI

I.	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE .....	3
II.	POWSTANIE SPÓŁKI .....	3
III.	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI .....	3
IV.	AKCJONARIUSZE ORAZ WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO .....	4
V.	ORGANY SPÓŁKI .....	4
VI.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ 5TH AVENUE HOLDING S.A. ....	5
VII.	ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY W ROKU OBROTOWYM 2019 ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU .	9
VIII.	AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA .....	10
IX.	POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY) .....	12
X.	WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU .....	12
XI.	NABYWANIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH .....	12
XII.	SYTUACJA KADROWA GRUPY .....	12
XIII.	STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO .....	12
XIV.	WSKAZANIE CZYNNIKÓW RYZYKA I OPIS ZAGROZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	13
1.	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski .....	13
2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży, w której działa Emitent .....	13
3.	Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym .....	14
4.	Ryzyko związane z regulacjami prawnymi i podatkowymi .....	14
5.	Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców usług budowlanych .....	14
6.	Ryzyko cen produktów, materiałów i towarów .....	15
7.	Ryzyko związane z celami strategicznymi .....	15
8.	Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi .....	16
9.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji Emitenta .....	16
10.	Ryzyko związane z posiadaniem instrumentów finansowych .....	16
11.	Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami .....	16
12.	Ryzyko związane z wykluczeniem z obrotu na NewConnect .....	17
13.	Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego za niewykonywanie lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa .....	18
XV.	WYDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ROZWÓJ ORAZ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2019 ROKU .....	18
XVI.	WYDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM I MOGĄ ZNACZĄCO WPŁYNAĆ NA WYNIKI FINANSOWE W 2019 ROKU .....	20
XVII.	PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ 5TH AVENUE HOLDING S.A. ....	20
XVIII.	OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM .....	20
XIX.	OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM .....	20

## **I. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE**

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

## **II. POWSTANIE 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.

## **III. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

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.

#### IV. 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>

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>

#### V. ORGANY SPÓŁKI

Skład Zarządu Spółki 5th Avenue Holding S.A. na 31.12.2019 r.:

› Jakub Robel – Prezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki 5th Avenue Holding S.A. na 31.12.2019 r.:

- › 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.

**VI. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

W 2019 roku Zarząd Emitenta konsekwentnie podejmował działania zmierzające do budowy Grupy Kapitałowej. Na dzień 31.12.2019 r. Grupę Kapitałową Emitenta tworzą spółki:

	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%

Nazwa spółki	Dane rejestrowe	Skład Zarządu	Przedmiot działalności
5th Avenue Management Sp. z o.o. ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000724500 NIP: 5213818684 REGON: 369763396  Data rejestracji: 22.03.2018	Prezes Zarządu – Jakub Robel	Spółka świadczy usługi zarządzania projektami inwestycyjnymi, pośrednictwa na rynku nieruchomości komercyjnych, wyszukiwania ofert oraz doradztwa na rynku nieruchomości. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.
Hudson Capital Sp. z o.o. ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000664969 NIP: 1070017555 REGON: 142653226  Data rejestracji: 22.02.2017	Prezes Zarządu – Jakub Robel	Spółka została powołana w celu realizacji budynku biurowo – usługowego pod nazwą SKY OFFICE CENTER przy ulicy Rzymowskiego w dzielnicy Mokotów w Warszawie. Realizację projektu zakończono, a budynek został sprzedany do podmiotu zewnętrznego. Emitent posiada 99 % udziałów w spółce.
New York Capital Sp. z o.o. ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000579875 NIP: 9562313683 REGON: 362701624  Data rejestracji: 08.10.2015	Prezes Zarządu – Jakub Robel	Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.
Wall Street Investment Sp. z o. o. ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000434285 NIP: 5222999656 REGON: 146317755  Data rejestracji: 28.09.2012	Prezes Zarządu – Jakub Robel	Spółka do realizacji kolejnej inwestycji w ramach grupy kapitałowej. W grudniu 2015 roku spółka nabyła nieruchomość gruntową na warszawskim Mokotowie pod budowę nowej inwestycji, a następnie – w 2018 roku – nabyła własność nieruchomości sąsiedniej celem realizacji łączonej inwestycji budowlanej. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.
Madison Investments Sp. z o.o.	KRS: 0000533958 NIP: 5213684137 REGON: 360297768	Prezes Zarządu – Jakub Robel	Spółka do realizacji kolejnej inwestycji w ramach grupy kapitałowej. W grudniu 2015 roku spółka nabyła nieruchomość gruntową na warszawskim Mokotowie pod budowę nowej inwestycji. Emitent

ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	Data rejestracji: 28.11.2014		pośrednio posiada 100 % udziałów w spółce.
5th Inwestycje 8 Sp. z o.o.  ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000703105 NIP: 5213801330 REGON: 368712327  Data rejestracji: 08.11.2017	Prezes Zarządu – Jakub Robel	Spółka powołana do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.
5th Inwestycje 9 Sp. z o.o.  ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000740407 NIP: 5213834128 REGON: 380756663  Data rejestracji: 13.07.2018	Prezes Zarządu – Jakub Robel	Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.
5th Inwestycje 10 Sp. z o.o.  ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000744241 NIP: 5213836966 REGON: 380989290  Data rejestracji: 14.08.2018	Prezes Zarządu – Jakub Robel	Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.
5th Inwestycje 11 Sp. z o.o.  ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000790720 NIP: 9512485904 REGON: 383632909  Data rejestracji: 13.06.2019	Prezes Zarządu – Jakub Robel	Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.
Flora Development sp. z o.o.	KRS: 0000809939 NIP: 1133005586 REGON: 384694255	Prezes Zarządu – Massimo Bonardi  Pierwszy Wiceprezes Zarządu – Jakub Robel	Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 50 % udziałów w spółce.

Plac Konesera 6 /B2 03-736 Warszawa	Data rejestracji: 23.10.2019	Drugi Wiceprezes Zarządu – Marcin Trybus  Trzeci Wiceprezes- Adam Kruss	
Flora Development BIS sp. z o.o.  ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000808046 NIP: 9512491974 REGON: 384589995  Data rejestracji: 09.10.2019	Prezes Zarządu – Adam Kruss  Wiceprezes Zarządu – Dominik Róžański	Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 34 % udziałów w spółce.
Flora Development BIS sp. z o.o. sp.k.  ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000811107 NIP: 9512493499 REGON: 3848064120  Data rejestracji: 06.11.2019	Zarząd komplementariusza:  Prezes Zarządu – Adam Kruss  Wiceprezes Zarządu – Dominik Róžański	Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.
Flora Development 14 sp. z o.o.  ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000811207 NIP: 9512493105 REGON: 384754299  Data rejestracji: 30.10.2019	Członek Zarządu – Adam Kruss  Członek Zarządu – Dominik Róžański	Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 34 % udziałów w spółce.
Flora Development 14 sp. z o.o. sp.k.  ul. Sztajerka 26, 02-855 Warszawa	KRS: 0000818760 NIP: 9512495328 REGON: 385072432  Data rejestracji: 12.12.2019	Zarząd komplementariusza:  Członek Zarządu – Adam Kruss  Członek Zarządu – Dominik Róžański	Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 67 % udziałów w spółce.



## VII. ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY 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.

#### **VIII. AKTUALNA I PRZEWDYWANA SYTUACJA FINANSOWA**

Strategia Emitenta na 2019 r. obejmowała realizowanie własnych działań statutowych oraz koordynowanie prac poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej. Suma bilansowa na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 62 837 219,80 złotych. Aktywa trwałe na dzień bilansowy wyniosły 21 877 876,20 złotych, co stanowi 35% aktywów ogółem, a ich główną pozycją są długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach. Aktywa obrotowe wynoszą niespełna 41 000 000 złotych, a ich struktura przedstawia się następująco: 85% stanowią zapasy, 3% należności krótkoterminowe, których główną pozycją są należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych, natomiast 12% inwestycje krótkoterminowe, w postaci głównie środków pieniężnych. Kapitał własny stanowi 86% pasywów Grupy Kapitałowej. Zobowiązania Grupy Kapitałowej to w większości zobowiązania wynikające z emisji dłużnych papierów wartościowych. W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Grupa Kapitałowa 5th Avenue Holding S.A. odnotowała stratę netto w wysokości 4 374 652,97 zł. Na podstawie osiągniętych wyników w 2019 r. można stwierdzić, że sytuacja finansowa grupy jest dobra. Zarząd przewiduje, że sytuacja finansowa grupy nie zmieni się istotnie w przyszłości.

WYBRANE DANE FINANSOWE AKTYWÓW I PASYWÓW  
SKONSOLIDOWANEGO BILANSU:

Lp.	Pozycja	31.12.2019
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>21 877 876,20</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	360 570,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	310 837,46
IV.	Należności długoterminowe	0,00
V.	Inwestycje długoterminowe	20 717 109,48
1.	Długoterminowe aktywa finansowe	20 717 109,48
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	489 359,26
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>40 959 343,60</b>
I.	Zapasy	34 791 027,34
II.	Należności krótkoterminowe	1 155 644,99
1.	Należności od jednostek powiązanych	5 152,68
	a) z tytułu dostaw i usług	5 152,68
2.	Należności od pozostałych jednostek	1 150 492,31
	a) z tytułu dostaw i usług	65 796,15
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	1 062 895,49
	c) inne	21 800,67
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 996 485,20
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 186,07
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>62 837 219,80</b>

Lp.	Pozycja	31.12.2019
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>53 889 201,26</b>
I.	Kapitał zakładowy	1 906 000,00
II.	Kapitał zapasowy	30 605 943,01
III.	Zysk z lat ubiegłych	25 751 911,22
IV.	Strata netto	-4 374 652,97
V.	Kapitał mniejszości	1 000,00
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>8 947 018,54</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	607 246,09
II.	Zobowiązania długoterminowe	7 693 644,44
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	646 128,01
<b>C.</b>	<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>0,00</b>
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>62 837 219,80</b>

#### **IX. POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)**

Podmioty Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. nie posiadają oddziałów.

#### **X. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Spółka dominująca oraz spółki Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. nie prowadziły działań w dziedzinie badań i rozwoju.

#### **XI. NABYWANIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH**

Spółka 5th Avenue Holding nie nabywała, nie zbywała, ani nie posiada akcji własnych i udziałów. Jednostki zależne od 5th Avenue Holding S.A. wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie nabywały akcji 5th Avenue Holding S.A. Jednostki zależne od 5th Avenue Holding S.A. wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie posiadają akcji 5th Avenue Holding S.A.

#### **XII. SYTUACJA KADROWA GRUPY**

W roku obrotowym zakończonym 31.12.2019 r. Grupa Kapitałowa zatrudniała średnio 3 pracowników. Zatrudnienie na dzień bilansowy 31.12.2019 r. wynosiło 3 pracowników. Polityka zatrudnienia Grupy Kapitałowej jest elastyczna poprzez dopasowywanie stanu zatrudnienia do aktualnych potrzeb kadrowych Grupy. Pracownicy na bieżąco uczestnicząc w szkoleniach i kursach pogłębiają swoje kompetencje i aktualizują wiedzę, wykorzystywaną w codziennej pracy. Grupa Kapitałowa zleca także usługi prawne, doradcze, informatyczne, projektowe i księgowość podmiotom zewnętrznym, na zasadach outsourcingu, w celu optymalizacji kosztów.

#### **XIII. 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 08.05.2012 r. 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.

#### **XIV. WSKAZANIE CZYNNIKÓW RYZYKA I OPIS ZAGROŻEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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

Rynek nieruchomości, na którym działa Grupa jest ściśle powiązany z koniunkturą gospodarczą na rynku polskim jak i szerzej na rynku światowym. Do głównych czynników o charakterze ogólnogospodarczym, wpływających na działalność Grupy, 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 Grupy, poprzez obniżenie popytu na jej usługi, 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 Grupy, a ostatecznie na rentowność prowadzonej przez Grupę działalności.

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

Działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej w istotnym stopniu uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej, ze szczególnym uwzględnieniem rynku warszawskiego, na którym wyłącznie operuje Emitent. 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. Nie można wykluczyć ryzyka, że wraz z rosnącą podażą ze strony inwestorów wzrośnie liczba nowo realizowanych projektów, co przyczyni się do zwiększenia podaży powierzchni do sprzedaży,

a tym samym do zwiększenia presji na obniżenie cen najmu oraz wydłużenia czasu niezbędnego do pełnej komercjalizacji obiektów.

### **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 Grupy (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. Emitent 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 zrekompensovane 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 Grupę Kapitałową 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 Grupę Kapitałową. 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 celami strategicznymi**

Grupa Kapitałowa w swojej strategii rozwoju zakłada sprawną realizację procesów budowlanych oraz w ich następstwie także sprawną komercjalizację obiektów. Przyjęta strategia skupia się segmentacji klientów i koncentracji się na sektorze MSP oraz na odbiorcach indywidualnych. Te połączenie ma umożliwić uzyskanie w drodze sprzedaży wybranym inwestorom instytucjonalnym działającym na rynku nieruchomości odpowiednią stopę zwrotu a odbiorcom indywidualnym odpowiedni poziom satysfakcji i zadowolenia. Realizacja powyższej strategii rozwoju Emitenta uzależniona jest od szeregu czynników, na które nie ma on bezpośredniego wpływu, w związku z czym w sytuacji nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków otoczenia, mogą wystąpić istotne zagrożenia mogące przyczynić się do nieosiągnięcia części lub wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Emitenta zależą od jego zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje szereg kluczowych czynników mogących mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej Emitenta opracowując scenariusze działań w przypadku ich wystąpienia.

## **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.

## **9. Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji Emitenta**

Akcje Emitenta są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect. Nie ma pewności, że instrumenty finansowe Emitenta będą przedmiotem aktywnego obrotu. Istnieje ryzyko, że obrót akcjami na rynku NewConnect będzie się charakteryzował małą płynnością. Tym samym mogą występować trudności w sprzedaży dużej ilości akcji w krótkim okresie, co może powodować dodatkowo znaczne obniżenie cen akcji będących przedmiotem obrotu, a nawet czasami brak możliwości sprzedaży akcji.

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

Opis instrumentów finansowych oraz przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym zostały szczegółowo opisane w dodatkowych objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2019 r.

## **11. Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami**

Zgodnie z §11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta,
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- jeśli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

§ 17c Regulaminu ASO stanowi, że jeśli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu



Obrotu może:

- upomnieć Emitenta;
- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi stanowi, że w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu, na żądanie Komisji wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na żądanie Komisji firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

## 12. Ryzyko związane z wykluczeniem z obrotu na NewConnect

Zgodnie z § 12 Regulaminu NewConnect Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeśli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może

nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek Emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich akcji notowanych na NewConnect.

### **13. Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego za niewykonywanie lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa**

Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć kary administracyjne na Emitenta za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej, Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Wspomniane sankcje wynikają z art. 96 i 97 Ustawy o ofercie publicznej oraz z art. 169 – 176 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy.

## **XV. WYDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ROZWÓJ ORAZ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2019 ROKU**

Jednostka dominująca 5th Avenue Holding S.A. w 2019 r. poza koordynowaniem prac grupy podejmowała starania ukierunkowane na pozyskanie nowych nieruchomości pod

realizację przyszłych inwestycji oraz przeprowadziła reorganizację Grupy Kapitałowej doprowadzając do uproszczenia struktury i zwiększenia jej transparentności.

Poniżej opisano działalność spółek grupy kapitałowej w 2019 roku:

- ✓ Spółka 5th Avenue Management Sp. z o.o. prowadziła bieżącą obsługę Grupy Kapitałowej, jak też świadczyła usługi kompleksowego zarządzania projektem inwestycyjnym dla spółki HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o., na skutek czego spółka ta zakończyła prace budowlane obiektu hotelowego na Warszawskim Mokotowie i aktualnie przechodzi procedurę oddania do użytkowania.
- ✓ Spółka Madison Investments Sp. z o.o. prowadziła prace projektowe i przygotowawcze do rozpoczęcia budowy obiektu; uzyskana została zamienna decyzja pozwolenia na budowę, zwiększając skalę inwestycyjną prowadzonego przedsięwzięcia budowy budynku hotelowego. Zakończone zostały roboty budowlane związane z usunięciem kolizji sieci oraz przygotowania gruntu do prowadzenia właściwych robót budowlanych.
- ✓ Spółka Wall Street Investment Sp. z o.o. zakończyła prace projektowe na skutek czego uzyskana została decyzja pozwolenia na budowę zespołu budynków dla osób starszych (domy opieki społecznej) z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Spółka podjęła działania zmierzające do wypracowania scenariusza alternatywnego dotyczącego posiadanych działek gruntowych dla celów mieszkaniowych na podstawie dyspozycji Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
- ✓ Spółki 5th Inwestycje 8 Sp. z o.o., 5th Inwestycje 9 Sp. z o.o., 5th Inwestycje 10 Sp. z o.o. oraz 5th Inwestycje 11 Sp. z o.o. prowadziły aktywną działalność inwestycyjną i w okresie sprawozdawczym poszukiwały nowych gruntów do zabudowy w Warszawie, Wrocławiu oraz Gdańsku.
- ✓ Została powołana Spółka Flora Development Sp. z o.o., która aktywnie prowadzi poszukiwania gruntów pod zabudowę.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

**XVI. WYDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM I MOGĄ ZNACZĄCO WPŁYNAĆ NA WYNIKI FINANSOWE W 2019 ROKU**

W dniu 15 stycznia 2020 roku 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 Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość posiadanych udziałów PBS w wysokości 1.087.500,00 PLN.

**XVII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej skoncentrowana będzie na realizacji kolejnych projektów 5th Avenue Holding S.A. w Warszawie. Grupa podejmuje starania zmierzające do zakupu nieruchomości pod przyszłe inwestycje oraz uzyskiwaniu niezbędnych decyzji administracyjnych i innych rozstrzygnięć organów administracji publicznej.

**XVIII. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM**

W roku 2019 Emitent nie przeprowadzał inwestycji kapitałowych. W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej, główne aktywa Grupy Kapitałowej stanowią zapasy- nieruchomości inwestycyjne zlokalizowane na terenie Warszawy.

**XIX. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM**

W Grupie Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. w 2019 r. nie wystąpiły istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.

Warszawa, 19 marca 2020 roku

---

Jakub Robel  
*Prezes Zarządu*