

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
INFINITY Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
obejmujące okres
od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.**

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

Informacje wstępne:

Infinity S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Obozowej 57, 01-161 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000505049 (dalej jako: "**Spółka**") została powołana aktem notarialnym Rep. A nr 1154/2014 z dnia 05 marca 2014 roku w Kancelarii Notarialnej: Kancelaria Notarialna Leszek Zabielski, Jolanta Zabielska, Spółka Partnerska w Warszawie i wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dnia 07 kwietnia 2014 roku pod numerem 0000505049.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ulicy Obozowej 57. Zgodnie ze statutem Spółki czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Kapitał zakładowy:

Na dzień 31.12.2019 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 514.681,18 złotych i dzielił się na 514.681,18 akcji o wartości nominalnej 0,01 złoty każda akcja.

Zarząd Spółki:

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2019 r.:

- 1) Pan Paweł Malinowski – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza Spółki:

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2019 r.:

- 1) Pan Tomasz Kozak – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- 2) Pani Beata Małgorzata Jurczak-Malinowska – Członek Rady Nadzorczej,
- 3) Pani Anna Skotnicka - Ryś - Członek Rady Nadzorczej.

Przedmiot działalności:

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność firm centralnych (head offices) i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD: 70.10.Z) - Spółka pozostaje podmiotem dominującym wobec spółek prowadzących działalność głównie w branży deweloperskiej oraz zajmujących się budową oraz sprzedażą/wynajmem nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych. Pozostałe obszary działalności Spółki:

- a) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- b) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- c) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- d) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Oddziały:

Spółka nie posiada oddziałów, działalność prowadzona jest w siedzibie Spółki.

Informacje o nabyciu akcji własnych

Do dnia bilansowego Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadziła i w związku z tym nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

Podmiot uprawniony do wykonania badania sprawozdania finansowego:

Podmiotem uprawnionym do wykonania badania sprawozdania finansowego jest:

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k.
ul. Połczyńska 31A
01-377 Warszawa

Okres objęty sprawozdaniem z działalności:

01.01.2019 - 31.12.2019 r.

2. AKTUALNA I PRZEWDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI, W TYM KLUCZOWE FINANSOWE I NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ JEDNOSTKI ORAZ INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAGADNIENI PRACOWNICZYCH I ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Rachunek zysków i strat:

Rachunek Zysków i Start		
Nazwa pozycji	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
B. Koszty działalności operacyjnej	601 038,70 zł	920 387,71 zł
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-601 038,70 zł	-920 387,71 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	2 576,87 zł	64 305,73 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,75 zł	1,42 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-598 462,58 zł	-856 083,40 zł
G. Przychody finansowe	13 697 305,46 zł	6 593 400,61 zł
H. Koszty finansowe	8 170 767,54 zł	2 929 458,60 zł
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	4 928 075,34 zł	2 807 858,61 zł
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-1 037 242,66 zł	62 969,61 zł

Bilans Spółki:

Bilans		
Nazwa pozycji	31.12.2018	31.12.2019
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	194 526 354,41 zł	222 383 304,76 zł
	193 515 263,39 zł	210 311 439,96 zł
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł	0,00 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00 zł	0,00 zł
III. Należności długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	193 515 263,39 zł	210 311 439,96 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł
B. Aktywa obrotowe	1 011 091,02 zł	12 071 864,80 zł
I. Zapasy	0,00 zł	0,00 zł
II. Należności krótkoterminowe	75 042,00 zł	7 944 058,40 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	935 655,02 zł	4 127 806,40 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	394,00 zł	0,00 zł
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00 zł	0,00 zł
D. Udziały (akcje) własne	0,00 zł	0,00 zł
Nazwa pozycji	31.12.2018	31.12.2019
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	194 526 354,41 zł	222 383 304,76 zł
	138 349 673,97 zł	138 412 643,58 zł
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	514 681,18 zł	514 681,18 zł
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	139 633 609,00 zł	139 633 609,00 zł
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-761 373,55 zł	-1 798 616,21 zł
VI. Zysk (strata) netto	-1 037 242,66 zł	62 969,61 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00 zł	0,00 zł
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	56 176 680,44 zł	83 970 661,18 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	14 000,00 zł	23 000,00 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	44 882 513,66 zł	51 908 491,34 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	11 280 166,78 zł	32 039 169,84 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł

Opis wybranych danych finansowych:

Aktywa trwałe stanowią około 94,57 % aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe stanowią około 5,43 % aktywów ogółem.

Na koniec 2019 r. kapitały własne przyjęły wartość dodatnią.

Stan należności na 31.12.2019 roku wykazuje wartość: 7.944.058,40 zł. Kwotę tę stanowią należności krótkoterminowe.

Wartość środków pieniężnych na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 4.127.806,40 zł, co stanowiło ok. 1,86 % łącznych aktywów.

Zobowiązania i rezerwy na 31.12.2019 roku ukształtowały się na poziomie 83.970.661,18 zł, z czego zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 51.908.491,34 zł, natomiast krótkoterminowe - kwotę 32.039.169,84 zł. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią około 37,76 % pasywów ogółem

W dniu 18 marca 2019 r. Spółka ustanowiła na podstawie Umowy zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza kredytobiorcy zawartej z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną zastaw na 100 udziałach w Spółce Profbud Łódź Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Lazurkowej 183 lok. 87, 01-479 Warszawa, wpisanej pod numerem KRS 0000681124 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; REGON: 367463721, NIP: 5223093277.

W dniu 24 lipca 2019 r. Spółka zawarła Aneks do Umowy z dnia 17 kwietnia 2018 r. o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz Alior Bank Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, na mocy którego ustanowiła zastaw na łącznie 97 udziałach w spółce CITY LEVEL Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą: ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa, wpisanej pod numerem KRS 0000663446 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; REGON: 366566092, NIP: 7010666371.

Emisja obligacji serii F:

Zarząd Spółki, w związku z przeprowadzaną na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 7 października 2019 r. subskrypcją obligacji zwykłych, na okaziciela serii F, w dniu 21 października 2019 r. podjął uchwałę o przydziale 8.000 (osiem tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii F emitowanych przez Spółkę, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 8.000.000 (osiem milionów) złotych, zgodnie z listą wstępnego przedziału ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji.

Emisja obligacji serii G:

Zarząd Spółki, w związku z przeprowadzaną na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 5 grudnia 2019 r. subskrypcją obligacji zwykłych, na okaziciela serii G, w dniu 20 grudnia 2019 r. podjął uchwałę o przydziale 8.110 (osiem tysięcy sto dziesięć) sztuk obligacji na okaziciela serii G emitowanych przez Spółkę, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 8.110.000 (osiem milionów sto dziesięć tysięcy) złotych, zgodnie z listą wstępnego przedziału ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji.

Emisja obligacji serii H (po dniu bilansowym):

Zarząd Spółki, w związku z przeprowadzaną na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 10 stycznia 2020 r. subskrypcją obligacji zwykłych, na okaziciela serii H, w dniu 23 stycznia 2020 r. podjął uchwałę o przydziale 2.890 (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt) sztuk obligacji na okaziciela serii H emitowanych przez Spółkę, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 2.890.000 (dwa miliony osiemset dziewięćdziesiąt tysięcy) złotych, zgodnie z listą wstępnego przedziału ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji.

Rachunek przepływów pieniężnych:

Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia		
Nazwa pozycji	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-1 037 242,66	62 969,61
II. Korekty razem	751 609,55	-7 487 681,68
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-285 633,11	-7 424 712,07
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	2 700 000,00	15 125 559,98
II. Wydatki	44 060 000,00	20 662 876,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-41 360 000,00	-5 537 316,02
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	47 064 015,72	18 522 357,49
II. Wydatki	4 793 378,77	2 113 881,58
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	42 270 636,95	16 408 475,91
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	625 003,84	3 446 447,82
E. Bilansowa zmiana w składowym kapitałe własnym, w tym	625 003,84	3 446 447,82
F. Środki pieniężne na początek okresu	56 354,74	681 358,58
G. Środki pieniężne na koniec okresu	61 254,58	4 271 66,40

Wybrane wskaźniki finansowe:

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 0,289 na dzień 31.12.2018, natomiast na dzień 31.12.2019 wyniósł 0,378.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 0,406 na dzień 31.12.2018, natomiast na dzień 31.12.2019 wyniósł 0,607.

Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 0,09 na dzień 31.12.2018, natomiast na dzień 31.12.2019 wyniósł 0,38.

Wskaźnik przyspieszonej płynności wyniósł 0,09 na dzień 31.12.2018, natomiast na dzień 31.12.2019 wyniósł 0,38.

3. ZMIANY KORPORACYJNE W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI

Zmiana składu Rady Nadzorczej Spółki:

W dniu 23 stycznia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie odwołania Pani Zofii Brodowicz z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki oraz powołania Pani Anny Skotnickiej – Ryś na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Zmiana adresu Spółki:

W dniu 30 września 2019 r. Uchwałą Zarządu dokonano zmiany adres Spółki z ul. Pięknej 15, lok. 15, 00-549 Warszawa na nowy adres Spółki tj. ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa.

4. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYKA: ZMIANY CEN, KREDYTOWEGO, ISTOTNYCH ZAKŁÓCEŃ PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ, NA JAKIE NARAŻONA JEST JEDNOSTKA ORAZ PRZYJĘTYCH CELÓW I METOD ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM, ŁĄCZNIE Z METODAMI ZABEZPIECZANIA ISTOTNYCH RODZAJÓW PLANOWANYCH TRANSAKCI, DLA KTÓRYCH STOSOWANA JEST RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Na dzień bilansowy Spółka wyemitowała następujące serie Obligacji: seria B, seria C, seria D, seria E, seria F, seria G oraz seria H.

Suma zobowiązań długoterminowych z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi 40.335.313,86 zł

Suma zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych Obligacji na dzień bilansowy wynosi 10.845.579,34 zł

5. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO OKRESIE SPRAWOZDANIA, A MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2020. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2020.

6. PRZEWIDYWANE PLANY ROZWOJU SPÓŁKI W 2020 R. W TYM PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

Działalność biznesowa Spółki skoncentrowana jest w spółkach zależnych, które wypracowują dodatnie wyniki finansowe, zwiększając z okresu na okres zarówno przychody, jak i generowaną marżę. Spółka w 2020 r. planuje kontynuowanie dotychczasowych działań poprzez umacnianie pozycji Spółki jako spółki holdingowej spółek prowadzących działalność deweloperską na rynku warszawskim oraz w Łodzi (w szczególności poprzez realizowanie planu systematycznego i zrównoważonego wzrostu) oraz zwiększeniu udziału w innych rynkach. Spółka planuje dokonać w 2020 r. rozwoju skali działalności, efektywności działania i rozszerzenia działalności zarówno w ujęciu terytorialnym, jak i podmiotowym. Podstawowym celem działalności będzie maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. W związku z generowaniem przez spółki zależne coraz większych przychodów oraz pozytywnymi warunkami mikro i makroekonomicznymi w branży w której działają spółki zależne od Spółki, Zarząd przewiduje, że sytuacja finansowa Spółki będzie systematycznie się poprawiać w kolejnych latach, z zastrzeżeniem braku możliwości dokonania obiektywnej oceny skutków pandemii wirusa COVID -19.

Warszawa, 15.05.2020r.

Paweł Malinowski - Prezes Zarządu Spółki