SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
INFINITY Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie
obejmujące okres
od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

Informacje wstępne:

Infinity S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pięknej 15 lok. 15, 00-549 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 Pięknej 15/15. Zgodnie ze statutem Spółki czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Kapitał zakładowy:

Na dzień 31.12.2018 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 31.12.2018 r.:
1) Pan Paweł Malinowski – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza Spółki:

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2018 r.:
1) Pan Tomasz Kozak – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2) Pani Beata Małgorzata Jurczak-Malinowska– Członek Rady Nadzorczej,
3) Pani Zofia Brodowicz - Członek Rady Nadzorczej.

Przedmiot działalności:

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingów finansowych (PKD: 64.20.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. Moniuszki 50
31-523 Kraków

Okres objęty sprawozdaniem z działalności:

01.01.2018 - 31.12.2018 r.

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

Rachunek zysków i strat:

Rachunek Zysków i Strat		
Nazwa pozycji	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi,	0,00 zł	0,00 zł
B. Koszty działalności operacyjnej	169 123,43 zł	601 038,70 zł
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-169 123,43 zł	-601 038,70 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	307 561,83 zł	2 576,87 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	305 294,49 zł	0,75 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-166 856,09 zł	-598 462,58 zł
G. Przychody finansowe	209 136,75 zł	13 697 305,46 zł
H. Koszty finansowe	11 828 449,97 zł	8 170 767,54 zł
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-11 786 169,31 zł	4 928 075,34 zł
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-11 995 228,31 zł	-1 037 242,66 zł

Bilans Spółki:

Bilans		
Nazwa pozycji	31.12.2017	31.12.2018
AKTYWA	**147 543 338,83 zł**	**194 526 354,41 zł**
A. Aktywa trwałe	**147 105 061,08 zł**	**193 515 263,39 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	147 105 061,08 zł	193 515 263,39 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł
B. Aktywa obrotowe	**438 277,75 zł**	**1 011 091,02 zł**
I. Zapasy	0,00 zł	0,00 zł
II. Należności krótkoterminowe	36 975,00 zł	75 042,00 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	401 302,75 zł	935 655,02 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	394,00 zł
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	**0,00 zł**	**0,00 zł**
D. Udziały (akcje) własne	**0,00 zł**	**0,00 zł**
PASYWA	**147 543 338,83 zł**	**194 526 354,41 zł**
A. Kapitał (fundusz) własny	**-647 615,37 zł**	**138 349 673,97 zł**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	11 375 718,00 zł	514 681,18 zł
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1,00 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	-28 106,06 zł	-761 373,55 zł
VI. Zysk (strata) netto	-11 995 228,31 zł	-1 037 242,66 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00 zł	0,00 zł
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**148 190 954,20 zł**	**56 176 680,44 zł**
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00 zł	14 000,00 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	133 480 462,49 zł	44 882 513,66 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	14 710 491,71 zł	11 280 166,78 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł

Opis wybranych danych finansowych:

Aktywa trwałe stanowią około 99,48 % aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe stanowią około 0,52 % aktywów ogółem.

Na koniec 2018 r. kapitały własne przyjęły wartość dodatnią.

Stan należności na 31.12.2018 roku wykazuje wartość: 75.042,00 zł. Kwotę tę stanowią należności długoterminowe i krótkoterminowe.

Wartość środków pieniężnych na dzień 31.12.2018 r. wyniosła 681.358,58 zł, co stanowiło ok. 0,35 % łącznych aktywów.

Zobowiązania i rezerwy na 31.12.2018 roku ukształtowały się na poziomie 56.176.680,44 zł, z czego zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 44.882.513,66 zł, natomiast krótkoterminowe - kwotę 11.280.166,78 zł. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią około 28,88 % pasywów ogółem.

Spółka w dniu 16 kwietnia 2018 r. udzieliła poręczenia na rzecz banku finansującego inwestycje realizowane przez spółkę zależną Spółki (w związku z zaciągniętymi kredytami).

W dniu 17 kwietnia 2018 r. Spółka ustanowiła na podstawie umowy o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz Alior Bank Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie zastaw na 95 udziałach w spółce CITY LEVEL Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą: ul. Piękna 15/15, 00-549 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.

W dniu 12 grudnia 2018 r. Spółka udzieliła na rzecz Pawła Malinowskiego pożyczki w łącznej wysokości 14.500.000,00 zł oprocentowanej według stopy zmiennej, równej stopie WIBOR 1M powiększonej o stałą marżę w wysokości 3% z terminem wykupu ustalonym na dzień 31 grudnia 2022 r.

Emisja obligacji serii E:

Zarząd Spółki, w związku z przeprowadzaną na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 5 grudnia 2018 r. subskrypcją obligacji zwykłych, na okaziciela serii E, w dniu 20 grudnia 2018 r. podjął uchwałę o przydziale 11.000 (jedenaście tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii E emitowanych przez Spółkę, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 11.000.000 (jedenaście 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.

Rachunek przepływów pieniężnych:

Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia		
Nazwa pozycji	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2018-31.12.2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-11 995 228,31	-1 037 242,66
II. Korekty razem	12 211 463,47	751 609,55
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/–II)	216 235,16	-285 633,11
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	16 871 705,66	2 700 000,00
II. Wydatki	19 634 317,94	44 060 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-2 762 612,28	-41 360 000,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	2 600 000,00	47 064 015,72
II. Wydatki	0,00	4 793 378,77
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	2 600 000,00	42 270 636,95
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/– B.III +/– C.III)	53 622,88	625 003,84
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	53 622,88	625 003,84
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 731,86	56 354,74
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/–D), w tym	56 354,74	681 358,58

Wybrane wskaźniki finansowe:

Wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 1,004 na dzień 31.12.2017, natomiast na dzień 31.12.2018 wyniósł 0,289.
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł -228,826 na dzień 31.12.2017, natomiast na dzień 31.12.2018 wyniósł 0,406.
Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 0,03 na dzień 31.12.2017, natomiast na dzień 31.12.2018 wyniósł 0,09.
Wskaźnik przyśpieszonej płynności wyniósł 0,03 na dzień 31.12.2017, natomiast na dzień 31.12.2018 wyniósł 0,09.

3. ZMIANY KORPORACYJNE W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI

Obniżenie kapitału zakładowego Spółki:

W dniu 23 maja 2018 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 12 na podstawie której kapitał zakładowy spółki został obniżony o kwotę 11.261.960,82 zł (jedenaście milionów dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt złotych 82/100), to jest z kwoty 11.375.718,00 zł (jedenaście milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset osiemnaście złotych) do kwoty 113.757,18 zł (sto trzynaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt siedem złotych 18/100) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej akcji o kwotę 0,99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) złote z kwoty 1,00 (słownie: jeden) złoty każda akcja do kwoty 0,01 zł (słownie: jeden grosz) każda akcja. Kwota uzyskana w wyniku obniżenia kapitału zakładowego w wysokości 11.261.960,82 zł (jedenaście milionów dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt złotych 82/100) przeznaczona została na pokrycie straty za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r. w wysokości 11.261.960,82 zł (jedenaście milionów dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt złotych 82/100).

Emisja warrantów subskrypcyjnych:

W dniu 23 maja 2018 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 13 w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii C oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Na podstawie uchwały nr 13 Walne Zgromadzenie postanowiło o wyemitowaniu przez Spółkę nie mniej niż 1 (jeden) oraz nie więcej niż 200.000.000 (dwieście milionów) warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia łącznie nie więcej niż 200.000.000 (dwieście milionów) akcji zwykłych na imiennych Spółki serii C o wartości nominalnej 0,01 zł (jeden grosz) każda akcja oraz łącznej wartości nominalnej 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony złotych).

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego:

W dniu 23 maja 2018 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 14 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) z wyłączeniem prawa poboru akcji serii C, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii C oraz zmiany Statutu Spółki. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego dokonane zostało w celu umożliwienia osobom uprawnionym posiadającym warranty subskrypcyjne serii A wykonania praw do objęcia nie więcej niż 200.000.000 (dwieście milionów) Akcji. Uprawnieni posiadający warranty subskrypcyjne serii A będą mogli obejmować Akcje nie później niż do dnia 23 maja 2020 roku.

W związku z objęciem 35.000.000 akcji serii C o łącznej wartości nominalnej 350.000 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) kapitał zakładowy Spółki został powiększony do kwoty 514 681,18 zł.

Podwyższenie kapitału zakładowego:

W dniu 16 lipca 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 3 na podstawie której podwyższony został kapitał zakładowy Spółki z wysokości 113.757,18 zł (sto trzynaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt siedem złotych osiemnaście groszy) do wysokości 164.681,18 zł (sto sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt jeden złotych osiemnaście groszy), tj. o kwotę 50.924,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia cztery złote). Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło przez emisję nowych akcji:
a) serii D w łącznej liczbie 1.000.000 (jeden milion) sztuk o wartości nominalnej 0,01 zł (jeden grosz) każda i o łącznej wartości nominalnej 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych), oraz
b) serii E w łącznej liczbie 4.092.400 (cztery miliony dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterysta) sztuk o wartości nominalnej 0,01 zł (jeden grosz) każda i o łącznej wartości nominalnej 40.924,00 zł (czterdzieści tysięcy dziewięćset dwadzieścia cztery złote).

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 TRANSAKCJI, DLA KTÓRYCH STOSOWANA JEST RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka na dzień bilansowy posiada długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych i pozostałych w łącznej kwocie 193.515.263,39 zł, w tym:

- udziały w jednostkach powiązanych w łącznej kwocie 133.142.578,00 zł narażone na ryzyko utraty wartości,
- pożyczki w łącznej kwocie 60.372.685,39 zł w tym:
  - w jednostek powiązanych w kwocie 50.145.416,48 zł,
  - w pozostałych jednostkach w kwocie 10.227.268,91 zł, narażone na ryzyko zakłócenia przepływu środków pieniężnych,

Zobowiązania długoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kredytów i pożyczek wynoszą na dzień bilansowy 41.995.290,32 zł, w tym:

- obligacje w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 33.902.652,32 zł narażone na ryzyko zakłóceń przepływu środków pieniężnych,
- obligacje w powiązanych jednostkach w łącznej kwocie 8.092.638,00 zł narażone na ryzyko zakłóceń przepływu środków pieniężnych,
- pożyczki w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 2.887.223,34 zł, narażone na ryzyko zakłócenia przepływu środków pieniężnych.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek wynoszą na dzień bilansowy 1.347.990,22 zł, w tym:

- pożyczki w pozostałych jednostkach w łącznej kwocie 1.347.990,22 zł, narażone na ryzyko zakłócenia przepływu środków pieniężnych,

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację finansową Spółki oraz jej jednostek powiązanych.

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

Nie wystąpiły takie zdarzenia.

6. PRZEWIDYWANE PLANY ROZWOJU SPÓŁKI W 2019 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 2019 r. planuje kontynuowanie dotychczasowych działań poprzez umacnianie pozycji Spółki jako spółki holdingowej spółek prowadzących działalność deweloperską na rynku warszawskim (w szczególności poprzez realizowanie planu systematycznego i zrównoważonego wzrostu) oraz zwiększeniu udziału w innych rynkach. Spółka planuje dokonać w 2019 r. rozwoju skali działalności, efektywności działania i rozszerzania 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.

Warszawa, 03.04.2019 r.

Signed by /
Podpisano przez:

Paweł Malinowski

Date / Data: 2019-04-03 11:40

Paweł Malinowski - Prezes Zarządu Spółki